

Landschapszone - 8

**(drijvende woningen Oosterhoutse Plas
en noordelijk deel Lentse Plas)**

Vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Landschapspark De Waaijer	9
2.2	Bestemmingsplan	10
2.3	Beeldkwaliteitplan	11
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Cultuurhistorie	26
4.3	Wonen	28
4.4	Groen	28
4.5	Water	30
4.6	Verkeer en parkeren	33
4.7	Mer-beoordeling	38
4.8	Bedrijven en milieuzonering	40
4.9	Bodem	40
4.10	Geluid	41
4.11	Luchtkwaliteit	41
4.12	Externe veiligheid	42
4.13	Klimaat	46
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Systematiek van de planregels	47
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Bijlagen bij toelichting		53
Bijlage 1	Archeologisch onderzoek Lentse Plas	54
Bijlage 2	Proefsleuven Landschapszone	55
Bijlage 3	Quickscan Lentse Plas	56
Bijlage 4	Hogere waarde besluit Wet Geluidhinder	57
Bijlage 5	Rapportage RBM II	58
Bijlage 6	Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid	59
Bijlage 7	Provincie Gelderland	60
Bijlage 8	Waterschap Rivierenland	61
Bijlage 9	AERIUS berekening	62
Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65

Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	75
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Groen	79
Artikel 4	Natuur	80
Artikel 5	Water	81
Artikel 6	Wonen - Drijvende Woningen	82
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	84
Artikel 8	Waterstaat - Waterberging	87
Hoofdstuk 3	Algemene regels	89
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	89
Artikel 10	Algemene bouwregels	90
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	91
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	94
Artikel 14	Overige regels	95
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	97
Artikel 15	Overgangsrecht	97
Artikel 16	Slotregel	99

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2009 is het bestemmingsplan Landschapszone door de raad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse Plas. De Lentse Plas is inmiddels gerealiseerd en de Oosterhoutse Plas is vanaf 2020 gereed. Het opstellen van een wijzigingsplan voor de Oosterhoutse Plas bleek niet mogelijk omdat de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid te krap was, waardoor voorzieningen voor de drijvende woningen (zoals steigers en parkeerplaatsen) buiten de wijzigingsbevoegdheid zouden komen te liggen. Het voorliggende postzegelbestemmingsplan maakt maximaal 30 drijvende woningen mogelijk in de Oosterhoutse Plas. Tevens wordt voorzien in een uitbreiding van de drijvende woningen in de Lentse Plas. Hierdoor wordt het mogelijk ten noorden van het wijzigingsplan dat tegelijkertijd voor de Lentse Plas wordt opgesteld, nog 6 extra drijvende woningen te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het oostelijk deel van de Oosterhoutse Plas. Het bestemmingsplan is globaal gelegen ten zuiden van de woonwijk Groot Oosterhout (Grote Boel), ten westen van de Prins Mauritssingel/Margaretha van Mechelenweg en ten oosten van de Griftdijk Noord. Ten zuiden worden de wijken Woenderskamp/Broodkorf gerealiseerd.

Tevens wordt voorzien in een uitbreiding van de drijvende woningen in het noordwestelijk deel van de Lentse Plas, globaal gelegen ten noorden van de woonwijk Laauwik, ten oosten van de snelfietsroute RijnWaalpad, ten zuiden van de bioscoop en ten westen van de Zandse Plas.



kaart: plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Landschapszone (vastgesteld 16 december 2009). Tevens gelden de facetbestemmingsplannen Archeologie (25 juni 2014) en Parkeren (vastgesteld 13 september 2017).

1.4 Leeswijzer

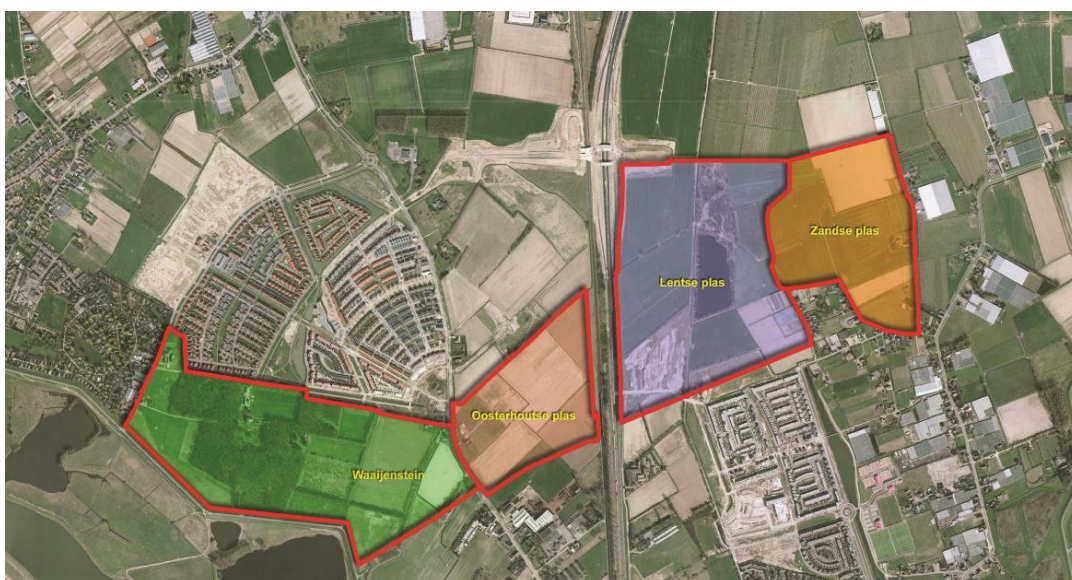
Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving waar wordt ingegaan op planontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het sectorale beleid. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. Daarna wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Landschapspark De Waaijer

Het landschapspark De Waaijer is verdeeld in vier herkenbare compartimenten: Waaijenstein, Oosterhoutse plas, Lentse plas en Zandse plas. Elk compartiment krijgt zijn eigen identiteit. Dit houdt in dat vier verschillende milieus worden aangeboden die zich onderling van elkaar onderscheiden. De vier verschillende compartimenten krijgen ieder een eigen benadering in sfeer en beeld. De verschillende identiteiten zijn gerelateerd aan de landschappelijke onderlegger en aan de sfeer en thema's van de aangrenzende woonwijken. Binnen de verschillende compartimenten is woningbouw mogelijk. De woningen en leisure-voorzieningen die in de Waaijer worden gerealiseerd zijn ondergeschikt aan het groen en onderdeel van het park en het landschap. De bebouwing in de Waaijer onderscheidt zich daarmee van de bebouwing in de woonwijken van de Waalspong. In de architectuur is deze bijzondere positie afleesbaar. Dit betekent dat aan de bebouwing in de Waaijer hoge eisen worden gesteld. Landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische verschillen zijn belangrijk voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit.



kaart: compartimenten landschapspark De Waaijer

Oosterhoutse plas

De Oosterhoutse plas (ca. 15 ha) is een van de drie plassen van Landschapspark de Waaijer. De Oosterhoutse plas wordt een plas tussen de wijken Woenderskamp/Broodkorf aan de zuidzijde en Groot Oosterhout (Grote Boel) aan de noordzijde. In de overgang naar de omliggende gebieden hebben de oevers een eigen identiteit. Rondom de plas zijn er mogelijkheden voor wandelen, fietsen, spelen, verblijven etc. Hiervoor is een stelsel van paden en bruggen aanwezig rondom de plas direct langs de oevers.

De Oosterhoutse plas kent oevers met een gevarieerde inrichting. Door de glooiende vormen en afwisseling tussen open grasland, rietoevers en gesloten bosblokken geeft de oostoever een natuurlijk en landschappelijk karakter. Het bos vormt samen met het broekbos aan de oostzijde van de Prins Mauritssingel een steppingstone in de ecologische structuur van Nijmegen Noord. Door aan weerszijden van de Prins Mauritssingel een bos te realiseren ontstaat er een "hop-over" voor onder andere vogels en vleermuizen. Tevens functioneert dit gebied, door de aanwezigheid van bos en opgaande beplantingen, als een robuuste overgang rondom de Prins Mauritssingel tussen de plassen.

Lentse plas

De Lentse plas (ca. 18 ha) is een van de drie plassen van Landschapspark de Waaijer. De Lentse plas is een recreatieplas tussen de bioscoop en het strand aan de noordzijde en de wijk Laauwik aan de zuidzijde.

Door het gebied zal het RijnWaalpad als snelfietsroute tussen Lent en Ressen blijven functioneren. Deze route verbindt de Waalsprong met het omliggende landelijk gebied en het buurtschap Ressen. Langs deze route in Laauwik, langs de Lentse plas en in Ressen, manifesteren zich diverse woon- en leefmilieus. Tussen het RijnWaalpad en de Prins Mauritssingel ontstaat er ruimte om deze plek als een natuurlijke steppingstone te kunnen ontwikkelen met een groot oppervlak vochtig/nat bos, struweel en rietmoeras. Dit rietmoeras ligt in de overgang tussen het bos en de watersingel die de Oosterhoutse plas met de Lentse plas verbindt.

De Lentse plas kent oevers met een gevarieerde inrichting. Door de glooiende vormen en afwisseling tussen open grasland, rietoevers en gesloten bosblokken geeft de westoever een natuurlijk en landschappelijk karakter. Ten westen van de Lentse plas ligt tussen het RijnWaalpad en de Prins Mauritssingel een broekbos. Dit bos functioneert als extra opvang voor regenwater en overloopgebied voor de plassen. Het bos heeft een bergingscapaciteit van bijna 3 ha. Het broekbos vormt samen met het bos aan de westzijde van de Prins Mauritssingel een stepping stone in de ecologische structuur van Nijmegen Noord. Tevens functioneert dit gebied, door de aanwezigheid van bos en opgaande beplantingen, als een robuuste overgang rondom de Prins Mauritssingel tussen de plassen. Tussen het RijnWaalpad en de Lentse plas ligt een zone die bestaat uit een brede berm en een rietoever. Deze zone vormt de overgang naar de drijvende woningen.

2.2 Bestemmingsplan

Georiënteerd op de oostoever van de plas ligt het zoekgebied voor de realisatie van maximaal 30 drijvende woningen. Drijvende woningen zijn woningen die drijven op de Oosterhoutse plas, maar geen boot zijn, en een vaste verbinding hebben met de oever door middel van een steiger. Het drijvende huis combineert de vrijheid van een woonboot met het comfort van een vrijstaand huis. De woningen zijn vrij liggend en per 2 tot 8 woningen geclusterd aan een steiger.

De Oosterhoutse plas heeft een waterbergende functie waarbij het waterpeil per seizoen fluctueert. De drijvende woningen zullen meebewegen met de waterpeilen, waardoor de beleving van het water vanuit de woning en het aangrenzende terras optimaal is. Het waterpeil zal tevens het niveau zijn waar vanaf gemeten wordt voor de bouwhoogte. De eerste bouwlaag van een drijvende woning ligt ca. 1,5 meter onder water. De woningen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter vanaf waterpeil. De drijvende woningen drijven op circa 20 tot 40 meter vanaf de oever (gemeten vanaf de insteek van het talud).

De bossen rondom de Prins Mauritssingel en de spoorlijn liggen als rugdekking en decor achter de drijvende woningen. De woningen sluiten niet direct aan op de woongebieden rondom de Oosterhoutse plas maar vormen een eenheid met de plas en het achterliggende groen. De ligging van de drijvende woningen in een natuurlijke omgeving vraagt een passende uitstraling van de woningen. Op afstand dienen de drijvende woningen op te gaan in het landschappelijke decor.

Met een wijzigingsplan worden in de Lentse Plas 25 woningen mogelijk gemaakt. Met het voorliggende postzegelbestemmingsplan vindt een uitbreiding in noordelijke richting plaats (richting bioscoop Pathé Nijmegen) met 6 woningen. Daardoor kan het gehele westelijk deel van de Lentse Plas gebruikt worden om drijvende woningen te realiseren. Dit maakt het ook mogelijk om meer ruimte tussen de clusters van drijvende woningen vrij te houden, waardoor aan ruimtelijke kwaliteit wordt gewonnen. Het aantal drijvende woningen dat in het Lentse plas zal worden gerealiseerd zal met de verdere uitwerking van het ontwerp worden bepaald.

2.3 Beeldkwaliteitplan

Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit

De Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit schetst de ambities van de gemeente Nijmegen ten aanzien van de verschijning van de gebouwen en openbare ruimte in de stad. In de nota zijn de verschillende ambitieniveaus gemotiveerd en is aangegeven op welke wijze de toetsing van ruimtelijke initiatieven vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit zal plaatsvinden.

De Waalsprong is een grootschalige ontwikkeling die in Nijmegen Noord in belangrijke mate zal bijdragen aan het ontstaan van een nieuwe identiteit. Voor alle woongebieden in de Waalsprong is daarom een hoge ambitie van toepassing. Dit hoge ambitieniveau is betiteld als 'aandacht'. Dus aandacht voor een goede stedenbouwkundige situatie en aandacht voor de verschijning van de gebouwen en het openbaar gebied.

Beeldkwaliteitplan

Voor de drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse Plas is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad vervangt het beeldkwaliteitplan Drijvende woningen het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit en het eerder vastgestelde beeldkwaliteitplan Landschapszone (16 december 2009) waar deze eisen stelt aan de inpassing en verschijningsvorm van drijvende woningen. Daar waar het beeldkwaliteitplan Drijvende woningen niet in voorziet, blijft de Uitwerkingsnota van kracht. Het beeldkwaliteitplan wordt tegelijk met dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit tot 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR laat een sterke focus zien op het herstel van de economie met prioriteit bij de ontwikkeling van de mainports Amsterdam en Rotterdam, de brainport Eindhoven en de greenports met bijbehorende achterlandverbindingen. Voor de topregio's heeft het Rijk een excellente ruimtelijk-economische structuur voor ogen, door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's en concentratie van de topsectoren. Hiervoor moeten genoeg woningen, bedrijventerreinen en kantoren beschikbaar zijn. En deze moeten passen bij de wensen van bedrijven en hun werknemers. In Nijmegen bevindt zich een van deze topregio's: de Health Valley.

Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Het kabinet heeft in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Hiervan zijn 13 onderwerpen van 'nationaal belang' afgeleid, waarvoor centrale sturing nodig wordt geacht en waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en haar bevoegdheden wil inzetten. In vergelijking met eerder rijksbeleid wordt veel aan lagere overheden overgelaten. Planologische besluiten worden niet meer preventief getoetst op de naleving van nationale normen, tenzij het de directe belangen van Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I inzake weg -en waterbeheer, defensieterreinen of Rijksinpassingsplannen voor energie-infrastructuur betreft.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn rijksregels opgenomen ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland. Deze zijn van belang voor de inhoud van bestemmingsplannen. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere planologische kernbeslissingen (pkb's) en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen volgen de nahangprocedure en kunnen vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Rijksvaarwegen;

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Daartoe is een artikellid ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen dienen te motiveren. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd, met als doel deze te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te beperken. Voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om bij uitwerkings- en wijzigingsplannen de laddertoets pas uit te voeren bij de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan. Met de gewijzigde ladder zijn de drie treden uit de vorige ladder komen te vervallen. De nieuwe ladder luidt als volgt (artikel 3.1.6 lid 2 Bro): *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."*

3.1.4 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Hiervoor is in paragraaf 3.4 een onderbouwing opgenomen. Bij de verschillende deelparagrafen is ingegaan op het beleid dat specifiek op het betreffende thema van toepassing is (bijvoorbeeld ten aanzien van groen). Het gemeentelijk beleid is afgestemd op het rijksbeleid. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.' Uitnodigingsplanologie is sturen op doelen en kwaliteit, niet op de exacte middelen.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

3.2.3 Conclusie

In paragraaf 3.4 is ingegaan op de toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling. Bij de verschillende deelparagrafen is nog ingegaan op het beleid dat specifiek op het betreffende thema van toepassing is. Het gemeentelijk beleid is afgestemd op het provinciaal beleid. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2030

De Structuurvisie 2013 geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong. Duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie en kent een brede invulling. In de Structuurvisie is gekozen voor duurzame stedelijke ontwikkeling als leidend principe aan de hand van de volgende speerpunten:

- Economische structuurversterking: de ruimtelijke kwaliteit van een stad is afhankelijk van de economische aantrekkingskracht. We willen ruimte bieden voor de ontwikkeling van de economische dynamiek van een wijk. We willen de creativiteit van ondernemers de ruimte geven;
- Typisch Nijmegen: de ambitie is om de bestaande en voor Nijmegen unieke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De typerende kwaliteiten zijn: de unieke ligging in het landschap, de ruimtelijke dragers van de stad, de historische gelaagdheid, de dynamiek: Nijmegen is een stad in beweging en de duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie met een brede invulling;
- Karakteristieke wijken: onze ambitie is om wijken te hebben waarin mensen graag wonen met een variatie in het aanbod van woningen (zowel in woningtype als in prijsklasse).



kaart: uitsnede Structuurvisie Nijmegen 2013 (groen: bestaande groengebieden; raster: investeren in groen in en om de stad; blauw: investeren in blauwe structuren; roze: snelfietsroute; stippen: recreatie en toerisme stimuleren)

3.3.2 Coalitieakkoord 2018-2022, Nijmegen: samen vooruit

In het coalitieakkoord zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. De aandacht voor de woningbouwopgave in de Waalsprong en het Waalfront is onverminderd. We veranderen de beleidslijn door het 'nee, tenzij' beleid, waarbij we voornamelijk voorrang gaven aan ontwikkelingen in de Waalsprong en Waalfront, te veranderen in 'ja, mits' beleid. Daarbij zetten we op een stedelijk niveau in op een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. Daarbij is nadrukkelijk ook groei mogelijk voor de bestaande stad waarbij we zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft, waarbij we op geschikte locaties inzetten op extra sociale en middeldure huurwoningen. Daarbij hebben we ook blijvende aandacht voor de kwaliteit en binnenklimaat van woningen en de betaalbaarheid van de energierekening. De beleidswijziging van ja, mits vraagt om een uitwerking die gericht zal zijn op het bouwen naar behoefte en een ongedeelde stad. De extra opgave van sociale en middeldure huurwoningen verdelen we over de stad en Waalsprong.

3.3.3 Conclusie

Bij de verschillende deelparagrafen is verder ingegaan op het beleid dat geldt voor het betreffende thema. Conclusie is dat het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kwantitatieve behoefte

Nijmegen is een stad die sterk groeit en voorlopig blijft groeien. Dit wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en door een immigratieoverschot. Demografische trends laten zien dat jongeren, hoogopgeleiden en ouderen naar de steden trekken vanwege het woonmilieu, de werkgelegenheid en voorzieningen. In Nijmegen wordt dit versterkt door de aantrekkingskracht van Universiteit en Hogeschool. Daardoor komen er veel jongeren naar de stad. Een deel van hen blijft hier ook wonen. Daarmee heeft Nijmegen een jonge bevolking. Nijmegen is met ruim 176.000 inwoners (per 1 januari 2018), de 10^e stad van Nederland.

Volgens de prognoses van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) blijft de bevolking voorlopig groeien. De laatste prognoses gaan voor Nijmegen uit van groei tot in ieder geval 2040. Daarmee is Nijmegen in de regio de stad die sterk en het langst doorgroeit. De bevolkingsgroei en de grote woningvraag waarbij de woningvraag in Nijmegen ruimschoots het aanbod overstijgt, maakt de verdere ontwikkeling van Nijmegen Noord noodzakelijk. Er is nu zelfs sprake van overspannenheid op de woningmarkt. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningbouwplannen en plancapaciteit om invulling te geven aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave.

In de Woonvisie Nijmegen 2015-2020 (vastgesteld op 27 januari 2016) is ook uitgegaan van de uitbreidingsbehoefte van woningen in de Waalsprong. Het plangebied met de drijvende woningen behoort hier toe. Het plan maakt onderdeel uit van een bouwopgave van in totaal circa 12.000 woningen voor de Waalsprong. De keuze om in het Waalspronggebied te voorzien in de uitbreidingsbehoefte van Nijmegen, is al gemaakt in de jaren negentig van de vorige eeuw (Vinex). Hierover heeft besluitvorming plaatsgevonden op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Gezien de snelle groei van de stad en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de stad, is de Waalsprong en de ontwikkeling van de landschapszone en deze drijvende woningen noodzakelijk om in die groei, woningbouwbehoefte en versnellingsopgave van woningbouw te voorzien. In (sub)regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de woningbouw aantallen. De regio heeft daarbij afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwalitatieve woningbouwopgave.

De plannen voor de drijvende woningen vallen binnen de gemaakte afspraken over de woningbouw aantallen. Oorspronkelijk is uitgegaan van 90 drijvende woningen, verdeeld over de Oosterhoutse en Lentse Plas. Dit is ook opgenomen in het woningbouwprogramma. In de voorliggende plannen wordt echter uitgegaan van minder woningen (circa 60 drijvende woningen, verdeeld over beide plassen). Deze plannen passen dus binnen het woningbouwprogramma.

Kwalitatieve behoefte

De drijvende woningen voegen een uniek woonmilieu toe. Er is veel vraag naar deze exclusieve vorm van wonen. Om de kwaliteit van het plan te borgen hebben we de aantallen van maximaal 90 naar beneden bijgesteld, namelijk ongeveer 60 woningen verdeeld over de Oosterhoutse Plas en de Lentse Plas. Ook is er veel aandacht voor het thema duurzaamheid. De drijvende woningen worden gasloos gebouwd en het streven is energieneutraal.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling van drijvende woningen kan niet worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Drijvende woningen zijn een uniek woningtype wat niet overal zomaar gebouwd kan worden. Er gelden strenge eisen en veel fysieke voorwaarden met betrekking tot de waterstand, waterdiepte, stroming, beschikbare ruimte etc. Deze ruimte is elders in de stad niet beschikbaar. In de plannen van de landschapszone is al rekening gehouden met de ontwikkeling van drijvende woningen door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 30 drijvende woningen in de Oosterhoutse Plas en maximaal 6 woningen in de Lentse Plas. Dit past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Ook past deze ontwikkeling in de provinciale doelen, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt een unieke woonkwaliteit aan de Waalsprong toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Beleid

Provinciaal beleid

De provincie heeft van het Rijk een rol gekregen bij het juridisch beschermen van erfgoederen met een uitzonderlijk nationaal belang. Dit is geregeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Van belang voor dit plangebied is daarbij de Romeinse Limes. De ambitie van de provincie is de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen, en om deze verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Dit betekent dat een bestemmingsplan voor een plangebied waar de Limes doorheen loopt geen activiteiten mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van de Limes aantasten. Dit is verwerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland, waarin de Limes aan bod komt. Er loopt een aanvraag bij Unesco om de Romeinse Limes aangewezen te krijgen als werelderfgoed. De begrenzing van het gebied van de Romeinse Limes ter hoogte van het plangebied is hieronder weergegeven. De woningen die in Lentse Plas geprojecteerd zijn, vallen deels binnen de zone van de Limes. Daarmee is er ook sprake van een provinciaal belang.



kaart: uitsnede uit Omgevingsvisie Gelderland van de Limeszone ter hoogte van het plangebied en directe omgeving

Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

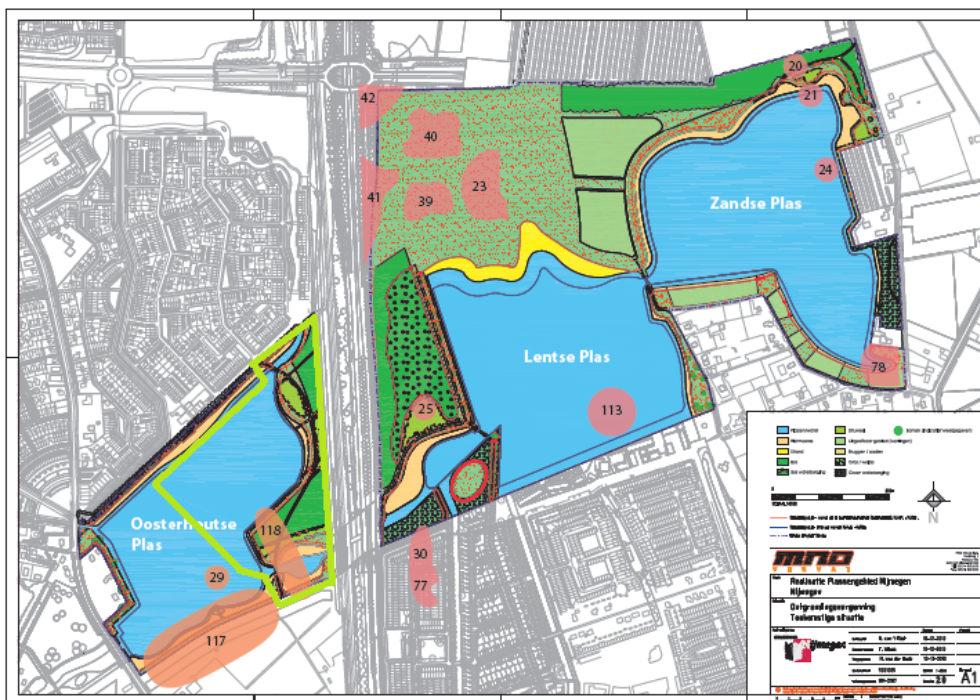
Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan Archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden worden overgenomen in (nieuwe) bestemmingsplannen. Nieuwe inzichten worden in deze kaart verwerkt en waar nodig zullen deze zo overgenomen worden in nieuwe bestemmingsplannen.

Het streven van de gemeente Nijmegen is in eerste instantie gericht op behoud in situ. Planaanpassingen kunnen de kosten voor archeologisch onderzoek overbodig maken of sterk beperken. Initiatiefnemers wordt dan ook aangeraden in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan inzake de mogelijkheden om te kijken naar de best mogelijke opties. Het kan daarbij gaan om adviezen voor de soort van archeologisch onderzoek die het beste gekozen kan worden of om de mogelijkheden van archeologie sparend bouwen te bekijken.

4.1.2 Plangebied

4.1.2.1 Oosterhoutse Plas

De Oosterhoutse Plas ligt volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen (2012) in een gebied met waarde archeologie 1 en 3 (zie onderstaande kaart). In het deel van het plangebied dat reeds is ontzand worden echter geen archeologische waarden meer verwacht en kan de archeologische waarde worden aangepast in waarde 0. Ook voor het noordelijk gedeelte van Lentse Plas geldt waarde 0, met uitzondering van een smalle strook dat niet is ontzand (waarde 1).

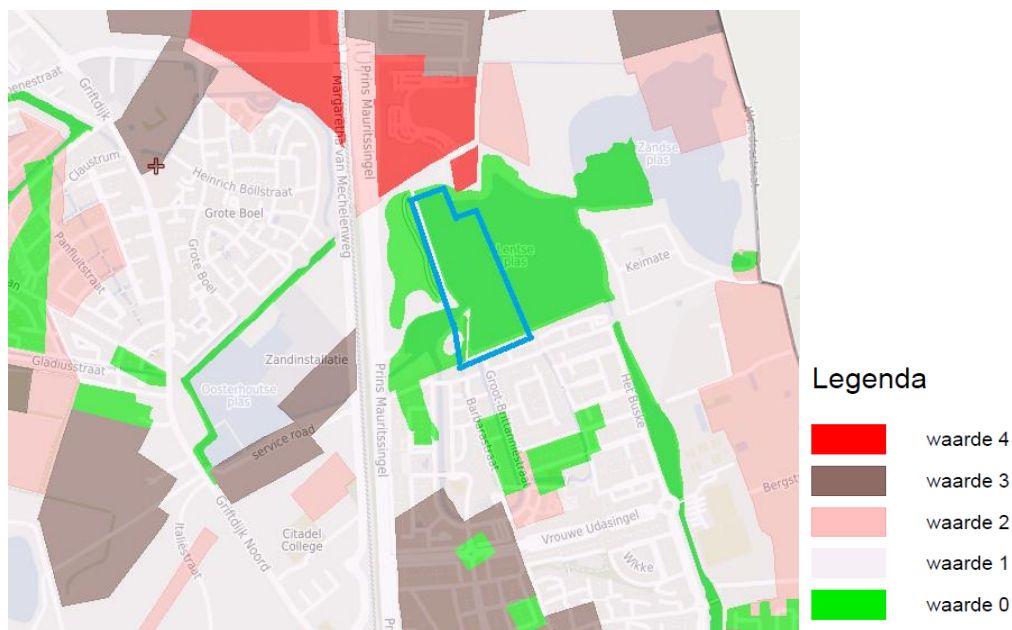


kaart: overzicht van de landschapszone met de positie van de bekende vindplaatsen en begrenzing van het bestemmingsplangebied

4.1.2.2 Lentse Plas

De Lentse Plas ligt volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen (2012) bijna geheel in een gebied met waarde archeologie 0 (zie onderstaande kaart). In dit gebied worden vanwege de ontzanding die hier heeft plaatsgevonden geen archeologische waarden meer verwacht. Dit deel van het gebied is voorafgaand en tijdens de ontzanding archeologisch onderzocht. Bij dit onderzoek zijn sporen en vondsten uit de ijzertijd en de Romeinse tijd aangetroffen (Bijlage 1: Archeologisch onderzoek in plangebied Lentse Plas, proefsleuven en begeleiding in de Landschapszone te Nijmegen-Noord, Bureau Archeologie en Monumenten 2014).

Slechts voor enkele smalle stroken, die niet zijn ontzand, geldt de waarde archeologie 1. Van de waarde 1 gebieden is de archeologische waarde nog niet door onderzoek vastgesteld of er geldt een lage of middelhoge archeologische verwachting. Aan een waarde 1 gebied zijn ondergrenzen verbonden waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor het plangebied een oppervlak van tenminste 2.500 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.



kaart: uitsnede van de archeologische beleidskaart Nijmegen met de ligging van het plangebied

Op basis van bij archeologisch booronderzoek aangetroffen aardewerk uit de IJzertijd tot de Late-Middeleeuwen werd in het deel van het bestemmingsplangebied met waarde 1 een mogelijke archeologische vindplaats vermoed (vindplaats 25). Daarom is op deze locatie in 2008 een waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (IVO-P). Dit onderzoek bevestigde de verwachting dat het gebied op een zogenaamde stroomgordel ligt, een stelsel van verlande geulen met begeleidende oeverwallen. Er zijn echter geen archeologische (grond)sporen aangetroffen waardoor het vermoeden van een archeologische vindplaats niet bevestigd kon worden (Bijlage 2: Proefsleuven in de landschapszone te Nijmegen-Noord (2), Project Nlz4, Gemeente Nijmegen, Bureau Archeologie en Monumenten 2011).

Direct grenzend aan de noordgrens van het bestemmingsplangebied bevindt zich het beschermde archeologisch rijksmonument Zuiderveld-oost. Dit terrein heeft een zeer rijke en gelaagde archeologische waarde. Hier bevinden zich in de ondergrond de overblijfselen van kampementen van jager-verzamelaars uit de Midden-Steentijd, van de nederzettingen van vroege boeren uit de Jonge Steentijd en van nederzettingen, graven en ontginningen uit de Bronstijd, IJzertijd en Romeinse tijd.

Voor het gedeelte dat valt in de zone van de Romeinse Limes kan gesteld worden dat binnen het plangebied geen fysieke kernkwaliteiten van de Limes aanwezig zijn. Op grond van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek en de ontzanding die binnen het plangebied heeft plaatsgevonden kan worden geconcludeerd dat in de Lentse Plas geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en alleen nog in de niet afgegraven delen een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingswaarde heeft (wetgevingzone-waarde archeologie 1). Dit bestemmingsplan maakt dan ook geen activiteiten mogelijk die kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantasten.

4.1.3 Benodigd onderzoek

Indien een plan op basis van het bestemmingsplan vergunningplichtig is, kunnen voorwaarden ten aanzien van archeologie aan de vergunning worden verbonden. Uitgangspunt hierbij is de verplichting van de initiatiefnemer om het bevoegd gezag te voorzien van gegevens die aantonen hoe het met de archeologische waarden in het plangebied is gesteld, zodat een besluit genomen kan worden hoe hiermee om te gaan bij de planrealisatie. De exacte eisen zullen daarom pas geformuleerd kunnen worden als de concrete, bodemverstorende ingrepen bekend zijn en kan worden beoordeeld welke impact de voorgenomen ingrepen op die waarden hebben. Ten laatste bij de vergunningaanvraag zullen die als concrete plannen bekend moeten zijn.

Belangrijk zijn de uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid: streven naar behoud in situ en enkel daar waar nodig en noodzakelijk onderzoek ter behoud ex situ. Daar waar geopteerd wordt voor behoud in situ zijn parameters als behoud van huidige waterhuishouding, grondsamenstelling en gronddruk van belang.

In samenspraak met het bevoegd gezag wordt, zodra het planvoornemen uitgewerkt is en de beleidsuitgangspunten indachtig, bepaald worden welke ingrepen wel of niet raadzaam zijn, en indien uitgevoerd, welke gevolgen daar vanwege de archeologie voor de initiatiefnemer aan verbonden zullen worden. Deze maatregelen, en de archeologische onderzoeken die vooraf kunnen gaan aan een dergelijk besluit, worden bij voorkeur als maatwerk toegepast. Ze worden dus zoveel mogelijk per geval bekeken.

4.2 Cultuurhistorie

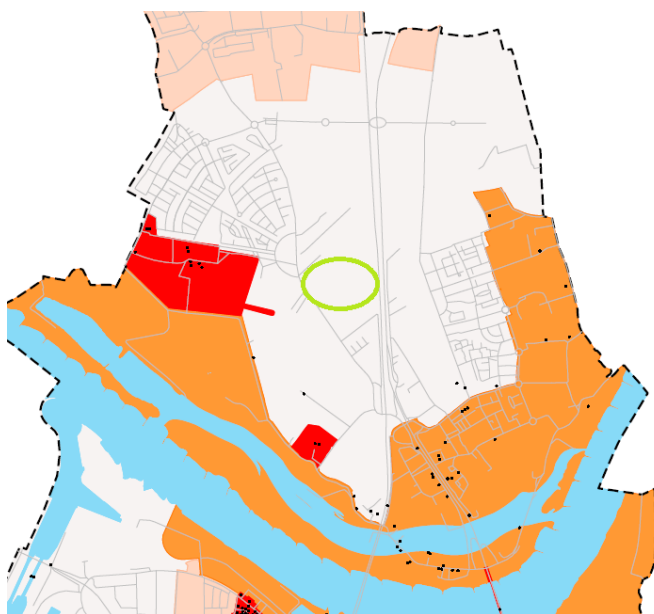
4.2.1 Beleid

Nota Cultureel Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. Bij ruimtelijke plannen wordt gestreefd naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren. Voor dit gebiedstype wordt in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen, indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle structuren.



Gemeente Nijmegen - Cultuurhistorische Beleidskaart

versie 1.0.1 (12 december 2012)



kaart: uitsnede van de Cultuurhistorische Beleidskaart met de ligging van het plangebied

4.2.2 Plangebied

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten of objecten die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed zijn geplaatst. Het bestemmingsplangebied bestaat uit een aantal oorspronkelijk op de Griftdijk georiënteerde percelen en is lang onbebouwd geweest. De percelen waren als landbouwgrond in gebruik. Vanaf het begin van de 20e eeuw vestigen zich tuinders aan een doodlopend weggetje vanaf de Griftdijk. Ten behoeve van de ontzanding zijn deze bedrijven, de boomgaarden en de historische percelering inmiddels verdwenen. Er kan daarom worden gesteld dat er in het gebied geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn.

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Vanuit cultuurhistorie bestaan dan ook geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4.3 Wonen

4.3.1 Beleid

De gemeente Nijmegen heeft in haar "Woonvisie 2015-2020: Samen werken aan goed wonen" (januari 2016) het woonbeleid voor de komende jaren beschreven. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten. We willen toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. We ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Nijmegen wil een moderne sociale stad zijn met ruimte en kansen voor iedereen.

4.3.2 Plangebied

In de landschapszone is ruimte voor bijzondere woonvormen zoals drijvende woningen. Door dit bestemmingsplan maken we deze bijzondere vorm van wonen op de Oosterhoutse en Lentse Plas mogelijk. Er komt een uniek woonmilieu, hetgeen iets toevoegt aan de ontwikkelingen in de Waalsprong. De voorgenomen ontwikkeling past in het woonbeleid en voorziet in een woonbehoefte. Het plan draagt bij aan diversiteit van woonmilieus in de Waalsprong en vormt een bijzondere toevoeging van het woningaanbod in Nijmegen. In paragraaf 3.4 heeft toetsing plaatsgevonden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is verder ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.4 Groen

4.4.1 Beleid

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 inwerking getreden. Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Onder de Wet natuurbescherming geldt, dat onderzocht moet worden of (ruimtelijke) ingrepen effect hebben op beschermde gebieden, beschermde soorten en beschermde bosopstanden.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. In en om Nijmegen gaat het om de Natura 2000 gebieden 'Uiterwaarden Waal' en de 'Gelderse Poort'. Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten.

Provinciale omgevingsvisie Gelderland

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), de waardevolle natuurgebieden die in de Omgevingsvisie Gelderland zijn opgenomen. De Omgevingsvisie is wat dat betreft niet van toepassing.

Groenplan De groene draad (2007)

Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

- inzicht te geven in het totaal van groene ontwikkelingen in en om de stad en hun onderlinge samenhang;
- een sturingsinstrument voor het bestuur te zijn voor groene ontwikkelingen in de stad;
- vanuit een groen toekomstperspectief een gids of leidraad te zijn voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen;
- de groene ambities te benoemen voor de komende jaren die vertaald worden in een uitvoeringsprogramma.

Handboek Stadsbomen (2009)

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling.

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- optimale inzet van middelen;
- waarborgen van een vitaal bomenbestand;
- zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren;
- meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

Het Handboek Stadsbomen heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeentegrenzen. Dat zijn dus niet alleen de park-, laan- en straatbomen, maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen. Voor bosopstanden, bosplantsoen en bomen in natuurgebieden gelden andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

Het Notenlaantje, de Prins Mauritssingel en de Margaretha van Mechelenweg vormen de hoofdbomenstructuur binnen het plangebied. De bestaande structuren worden in de plannen geïntegreerd.

4.4.2 Plangebied

Oosterhoutseplas

Voor de Oosterhoutseplas is geen quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de Oosterhoutseplas nog gegraven en staat er een zandclassificeerinstallatie. Daarmee is een quickscan op dit moment niet maatgevend voor de nieuwe ontwikkeling. Voorafgaand aan de realisatie van het plan is de aanvrager verplicht alsnog een quickscan flora en fauna uit te voeren. Dit is ook een vereiste bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Lentseplas

Voor de ontwikkeling van drijvende woningen op de Lentseplas is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. In de quickscan wordt geconcludeerd dat het plangebied geschikt is als leefgebied voor enkele algemeen voorkomende beschermde soorten amfibieën. Grond- en graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen deze soorten treffen. Het gaat om soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing is voor de ingreep niet nodig. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat het plangebied van betekenis kan zijn voor foeragerende vleermuizen. De kwaliteit van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen verandert niet door de ingreep. De ingreep veroorzaakt geen negatieve effecten op de foerageermogelijkheden voor vleermuizen. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels om negatieve effecten op vogels - en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming - te voorkomen. Door te werken buiten het broedseizoen wordt overtreding van verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van broedende vogels voorkomen. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten (Bijlage 3: Quickscan Wnb Notentaalje en Lentse Plas, Lent, bureau Waardenburg bv, 12 juni 2018).

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen de bestemming Natuur parkeervoorzieningen te realiseren. De natuurwaarde is op dit moment zeer beperkt. Daardoor zijn er geen significante effecten te verwachten op deze natuurwaarde.

4.5 Water

4.5.1 Beleid

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, december 2000);
- Bestuursakkoord Water (mei 2011);
- Landelijke Handreiking Watertoets 3 (RIZA, december 2009);
- Waterplan 2010 - 2015 (WP4);
- Waterbeheersprogramma 2016-2021 (Waterschap Rivierenland, vastgesteld op november 2015);
- Besluit ruimtelijke ordening (april 2008).

4.5.2 Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Lent, waarvoor het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (2009), het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 t/m 2023 en de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (2013) relevant zijn. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Oppervlakte water

De Waalsprong heeft een robuust oppervlaktewatersysteem dat bestaat uit een aaneengesloten hoofdsysteem met voldoende oppervlak en inhoud vanwege waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie. De drie plassen in de landschapszone zijn onderdelen van het watersysteem. De plassen vormen de buffer van het watersysteem. In natte periodes dragen zij bij aan de waterberging, in droge periodes kunnen vanuit deze plassen de singels worden gevoed en daarmee op peil worden gehouden. Voor de situatie waarin de Waalsprong gereed is, geldt voor het hoofdsysteem de overeengekomen afvoernorm van 0,5 l/s/ha. De afvoer van water vanuit het gebied van de Waalsprong naar de Linge vindt plaats bij peilen hoger dan NAP +7,90m. De afvoer vanuit het hoofdsysteem vindt plaats in het deelgebied Oosterhout en bedraagt maximaal 0,44 m³/s.

De plaspeilen fluctueren met het regionale grondwatersysteem en is afhankelijk van neerslag en van rivierwaterstanden. Het onttrekking voor het op peil houden van de singels zorgt wel voor een extra fluctuatie, maar deze is minder dan de 'autonome' fluctuatie. De plaspeilen kunnen dalen tot een niveau van NAP + 6.70m. Bij extreme droogte en de invloed van klimaatverandering, kan dit peil nog verder uitzakken. In natte perioden kan het peil echter tijdelijk (enkele weken) oplopen tot circa NAP + 8,60m.

De Oosterhoutse plas aan de westzijde van de Prins Mauritssingel is een stadspas. De Zandse plas aan de oostzijde van het gebied is een natuurplas. De Lentse plas is een recreatieplas met zwemwater in het noordelijke gedeelte van de plas. Tussen de Lentse plas en de Prins Mauritssingel ligt een broekbos. In dat bos is een oppervlakte van bijna 3 hectare beschikbaar voor waterberging. Het laagste punt van het bos loopt parallel aan het RijnWaalpad in de vorm van een sloot. Deze sloot staat via een aantal duikers onder het RijnWaalpad in verbinding met de Lentse plas. Door het broekbos is een knuppelpad aangelegd.

De Lentse plas heeft als hoofdfunctie recreatie en er is dus geen "medegebruik" van recreatie als zodanig. Het strand met zwemwater is een formeel aangewezen zwemzone en afgezet met boeien. Het water in dat deel van de plas moet daarom voldoen aan de eisen die vanuit dat oogpunt gesteld worden, bijvoorbeeld de Zwemwater richtlijn 2006/7/EG van het Europees parlement en de raad van 15 februari 2006. De gemeente Nijmegen is niet voornemens gemotoriseerd verkeer op de plassen te faciliteren.

Voor de onderdelen van de drijvende woningen waarvan hemelwater naar de plassen afstroomt, mogen geen uitlogende materialen worden toegepast. Het geldt tevens voor het plegen van onderhoud. Aangetoond moet worden dat de kwaliteit van het water in de plas niet nadelig beïnvloed wordt door de drijvende woningen of het plegen van onderhoud aan de drijvende woningen. Bij de toepassing van warmtewisselaars moet bovendien aangetoond worden dat de temperatuur van het water in de plas niet nadelig beïnvloed (verhoogd) wordt.

De oevers van de Lentse en Oosterhoutse plas waar de drijvende woningen gerealiseerd worden, zijn of worden met rietstroken beplant. De rietoevers worden aan de zijde van de plas tegen afkalving en verzakking beschermd. De aanlanding van de steigers (landhoofden) staan gepositioneerd in kleine delen van de rietoevers. De rietstroken blijven daardoor grotendeels intact. Andere bouwwerken dan de landhoofden van steigers op de oevers mogen niet ten koste gaan van de rietoevers.

Het oppervlaktewater van de plassen heeft een A-status. Het waterschap is beheerder van de plassen en de oevers tot de insteek. Bij de uitgifte van het oppervlaktewater rondom de drijvende woningen krijgt het betreffende gedeelte van het oppervlaktewater de C-status waardoor de perceeleeigenaren verantwoordelijk worden voor het beheer van dat gedeelte van het oppervlaktewater met zijn bodem en de oeverstrook.

Het doorstroomprofiel tussen de Lentse plas en de kunstwerken K11 en K12 zullen ten allen tijde bereikbaar moeten zijn en vrij zijn van obstakels voor het kunnen uitvoeren van onderhoud aan deze wateren door het Waterschap. Ook de verbinding tussen de Lentse plas en de Oosterhoutse plas (K1A-K1B), inclusief tussenliggende watergangen) dient obstakelvrij te blijven voor de doorstroming en het beheer en onderhoud door het Waterschap.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwater-beschermingsgebied.

Riolering

Oosterhoutse Plas

Waar de drijvende woningen gerealiseerd worden, ligt geen openbare riolering. De dichtstbijzijnde riolering ligt in de wijk Grote Boel die ten noorden van het plangebied gelegen is. De riooltechnische ontsluiting van het plangebied gaat naar die riolering. De riolering in de wijk Grote Boel is uitgevoerd als duurzaam gescheiden stelsel.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer.

Voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijke afvalwater worden vrijvervalriolering, een rioolgemaal en persleiding aangelegd. Een drukrioolgemaal pompt het water naar de bestaande riolering in de wijk Grote Boel. Particuliere pompen op de drijvende woningen pompen het huishoudelijke afvalwater naar de riolering op de oever. In de wijk Grote Boel moet de andere persleiding aangesloten worden op een put in het vuilwaterstelsel.

Lentse plas

Waar de drijvende woningen gerealiseerd worden, ligt geen openbare riolering. De dichtstbijzijnde riolering ligt in de wijk Laauwik die ten zuiden van het plangebied gelegen is. De riooltechnische ontsluiting van het plangebied gaat naar die riolering. De riolering in de wijk Laauwik is uitgevoerd als duurzaam gescheiden stelsel.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer.

Voor de inzameling en afvoer van het huishoudelijke afvalwater worden vrijvervalriolering, twee rioolgemalen en persleidingen aangelegd. Drukrioolgemalen pompen het water naar de bestaande riolering in de wijk Laauwik. Door de aanwezigheid van een watergang tussen de twee gedeeltes pompt een van beide drukrioolgemalen het water naar het stelsel aan de andere zijde van die watergang. Particuliere pompen op de drijvende woningen pompen het huishoudelijke afvalwater naar de riolering op de oever. Op het eiland Laauwik moet de persleiding aangesloten worden op een put in het bestaande vuilwaterstelsel.

Hemelwater

Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Het hemelwater dat afstroomt van de daken van de drijvende woningen mag rechtstreeks naar de plas afgevoerd worden. Aangetoond moet worden dat de kwaliteit van het water in de plas niet nadelig beïnvloed wordt door de drijvende woningen of het plegen van onderhoud aan de drijvende woningen.

Voor het hemelwater, dat afstroomt van andere verhardingen, zoals wegen en parkeerplaatsen, is een vorm van zuivering vereist (bodempassages). Deze zuivering moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het water in de plas niet negatief beïnvloed wordt. Het hemelwater dat afstroomt van de bestaande fietspaden watert naar de bermen af, die van de parkeerplaatsen richting wadi's. Het hemelwater dat afstroomt van de fietsstraten en voetpaden mag ook naar de bermen afwateren. Voorwaarde bij de afstroming naar de bermen is wel dat het niet tot wateroverlast leidt en dat geen water op de snelfietsroute mag blijven bestaan.

De eerste waterberging van het afstromende hemelwater moet plaatsvinden in de wadi's in het plangebied. Vanuit de wadi's wordt het water vertraagd naar oppervlaktewater afgevoerd. Bij de drijvende woningen in de Lentse plas moet naar het broekbos afgevoerd worden. Alleen bij noodsituaties kunnen rechtstreekse overstortingen via de slokops naar oppervlaktewater plaatsvinden. Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000 gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan bijgevoegd zijn. Voor plannen met meer dan 500 m² verhard oppervlak en rechtstreekse lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. De omvang van het te realiseren verharde oppervlak is nog niet bekend echter zeker is wel dat het om een plan gaat met meer dan 500 m² verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater. Het is niet uitgesloten dat voor het lozen van hemelwater van nieuw verhard oppervlak een watervergunning vereist is.

De waterberging in het watersysteem wordt met een waterboekhouding administratief bijgehouden. In de waterboekhouding is voldoende ruimte voor de extra vierkante meters van deze verharde oppervlakken. Het volstaat om door te geven om hoeveel extra verhard oppervlak het gaat. De verharde oppervlakken van de drijvende woningen zelf gaan niet ten koste van de waterberging.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Beleid

Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in de nota Nijmegen Duurzaam Bereikbaar. In de Nota Nijmegen Duurzaam Bereikbaar is verkeersveiligheid de randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in Nijmegen. Nieuw aan te leggen infrastructuur wordt aangelegd conform de richtlijnen van Duurzaam Veilige Weginrichting.

Het parkeerbeleid is opgenomen in de Parkeernota "Kiezen en Delen" parkeren in Nijmegen, parkeernota 2013-2017 (Parkeernota). Het aantal aan te leggen parkeerplekken moet berekend worden op basis van de Nijmeegse Beleidsregels Parkeren 2016. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de op dat moment geldende parkeernormen conform de dan geldende beleidsregels. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. Op deze manier wordt overlast in de omgeving zoveel mogelijk beperkt. De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt het plangebied in de 'rest bebouwde kom'. Uitgangspunt is dat parkeren voor bewoners op eigen terrein moet plaatsvinden. Parkeren voor bezoekers moet openbaar toegankelijk zijn, eventueel met een toegangsregeling. Bij nieuwe planontwikkelingen moet rekening worden gehouden met normen voor fietsparkeren. Deze zijn opgenomen in de Herziening Nota Parkeernormen 2016. Er dient te worden gezorgd voor inpandige ruimte voor fietsparkeren, en er moet daarnaast ook rekening worden gehouden met mogelijkheden voor bezoekers om hun fietsen te parkeren.

4.6.2 Plangebied

Ontsluiting

Oosterhoutse Plas

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Margaretha van Mechelenweg. Dit is een 50 km/u weg die de noord- en zuidzijde van de Waalsprong verbindt. De aansluiting op deze weg moet worden ingericht op een wijze die aansluit bij de richtlijnen van Duurzaam Veilige Weginrichting. Vanwege de relatief hoge snelheden op de Margaretha van Mechelenweg zal hier aandacht besteed moeten worden aan het ontwerp om de veiligheid van de verkeerssituatie te waarborgen.

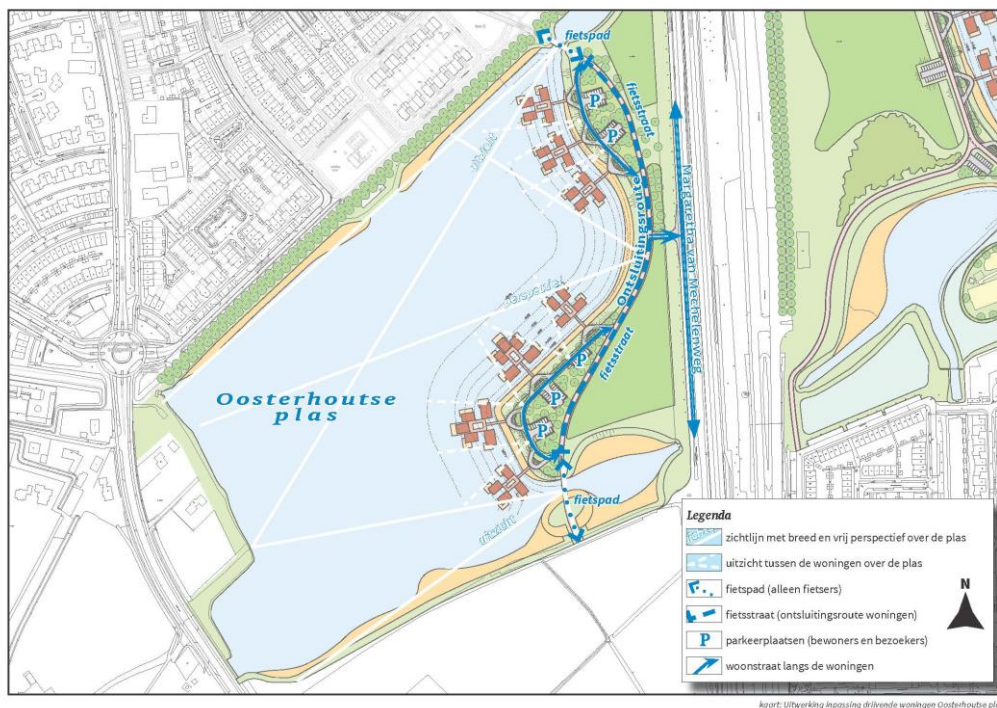
De knip op de Griftdijk Noord is van invloed op de verkeersafwikkeling op de Margaretha van Mechelenweg. Doorgaand verkeer wordt geweerd van de Griftdijk Noord door middel van een bewonersvriendelijke knip. Deze knip ligt direct ten zuiden van de Terralaan (busbaan). Door deze maatregel zal de verkeersintensiteit op de Margaretha van Mechelenweg toenemen. De knip wordt in de eerste fase gerealiseerd in de vorm van een spitsknip. Tijdens werkdagen kunnen alleen ontheffingshouders tijdens de ochtend- en avondspits gereguleerd voorbij de knip. Met deze maatregel wordt de verkeersintensiteit in deze fase van de ontwikkeling van de Waalsprong voldoende beheerst. Zodra de verkeersintensiteit toeneemt richting de huidige verkeersintensiteit, wordt bepaald of de werking van de knip moet worden uitgebreid over een groter deel van de dag.

Het plangebied voor de drijvende woningen op de Oosterhoutse plas ligt binnen het ontheffingsgebied voor de knip. Bewoners komen daarom in aanmerking voor een bewonersontheffing.



kaart: locatie knip en ontheffingsgebied

De ontsluiting van de woningen aan de Oosterhoutse plas vindt plaats via de Margaretha van Mechelenweg en de fietsstraat langs de plas (zie kaartbeeld). De fietsstraat krijgt daarvoor de kenmerken van een rustige fietsstraat. Parallel aan de fietsstraat worden, aansluitend op de drijvende woningen, woonstraten gemaakt.



kaart: ontsluiting drijvende woningen Oosterhoutse Plas

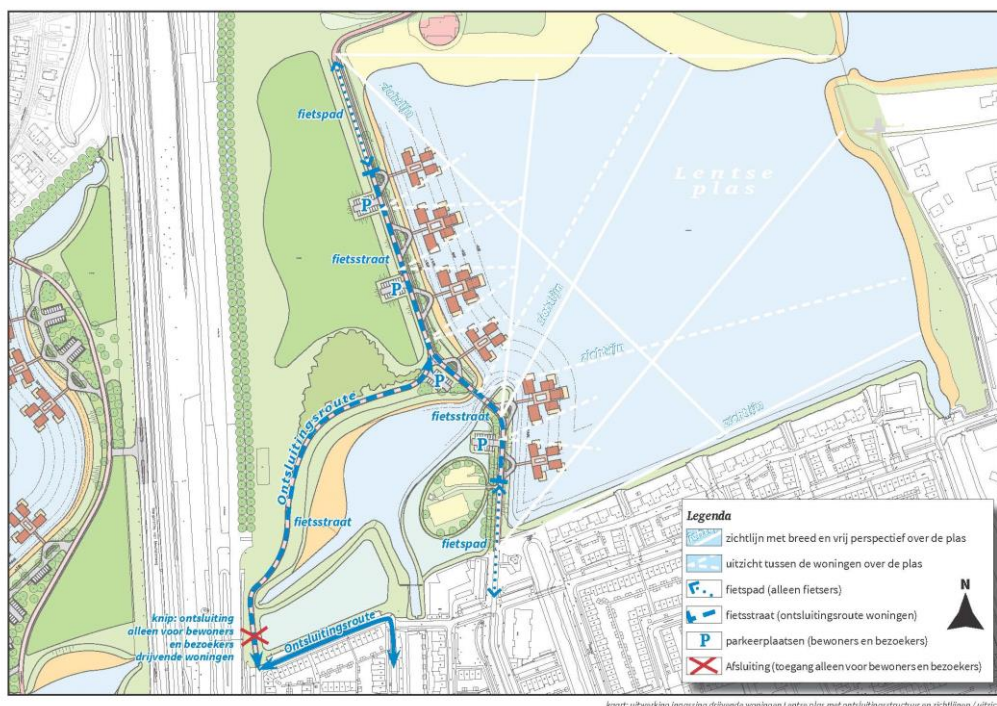
Lentse Plas

De ontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Edith Piafstraat en verder via de Frankrijkstraat. Dit zijn beiden 30km/u wegen. De Frankrijkstraat sluit aan op de Vrouwe Udasingel, die het verkeer verder afwikkelt op de hoofdontsluiting van de Waalsprong, de Prins Mauritssingel. De Vrouwe Udasingel dient ook als ontsluiting van zowel de bestaande delen van Lent als de geplande wijk Vossenpels. De Prins Mauritssingel fungeert als belangrijkste toegangsweg tot Nijmegen voor verkeer vanuit het noorden.

De Waalsprong wordt ontsloten door een netwerk van doorgaande snelfietsroutes. Snelfietsroutes spelen een belangrijke rol in het stedelijk verkeerssysteem en de duurzaamheidsdoelen: mensen fietsen meer en autoritten worden meer en meer voorkomen. Snelfietsroutes liggen waar mogelijk door de wijk en niet langs hoofdwegen voor autoverkeer. Lent en de binnenstad van Nijmegen liggen op korte afstand en zijn uitstekend bereikbaar per fiets. Snelfietsroutes maken stedelijke- en wijkbestemmingen makkelijk bereikbaar en zijn aantrekkelijk om te gebruiken. Het plangebied ligt direct aan de doorgaande snelfietsroute het RijnWaalpad. Dit is een belangrijke snelfietsroute en de doorstroming en comfort van de fiets hebben hier dan ook een zeer hoge prioriteit. Door een deel van het hier aanwezige RijnWaalpad in te richten als fietsstraat kan de bereikbaarheid van de woningen in het plangebied verzorgd worden en de doorstroming en comfort van een snelfietsroute worden geborgd.

De fietsstraat wordt ingericht volgens de Ontwerprichtlijn Snelfietsroutes Nijmegen, waarbij de gekozen inrichting tot een aantal van 2500 voertuigbewegingen veilig wordt geacht. Uitgaande van het huidige verkavelingsconcept wordt het aantal voertuigbewegingen op de route langs de Lentse Plas, op basis van de normen van het CROW, geschat op 84 bewegingen per etmaal op het noordelijk deel en 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal op het zuidelijk deel van deze route. Op de ontsluitingsroute richting Edith Piafstraat ligt dit verwachte aantal voertuigbewegingen op 162. Het maximale aantal van 31 woningen zoals toegestaan binnen het bestemmingsplan valt met een geschat aantal voertuigbewegingen per etmaal van 186 ook ruim binnen de marges van een verkeersveilige inrichting. Binnen deze aantallen zijn verkeersbewegingen van zowel bewoners als van pakketdiensten en toeleveringsbedrijven meegenomen. Hiermee liggen deze aantallen dus ruim onder de aantallen die voor een dergelijke fietsstraat acceptabel zijn.

Gedurende de bouwperiode van de locatie zal worden gezocht naar een acceptabele bouwroute. Gekeken kan worden of de bestaande VRI-aansluiting op de Prins Mauritssingel/N325 (bouwweg) hiervoor nog kan worden ingezet.



kaart: ontsluiting drijvende woningen Lentse Plas

Parkeren

Langsparkeren of haaksparkeren langs de fietsstraat is vanwege het hinderen van het doorgaande fietsverkeer ongewenst. Dit wordt opgelost door het realiseren van parkeerkoffers. Vanwege de opkomst van elektrische voertuigen is het de ambitie om één of meerdere oplaadpunten te realiseren.

Oosterhoutse Plas

Grenzend aan de fietsstraat vormen kleine lussen een voorplein bij de drijvende woningen. Hierdoor krijgen de woningen een eigen infrastructuur waardoor de doorgaande route niet verstoord wordt. Aan dit voorplein worden de steigers verbonden. Verder zullen de voorpleinen gaan functioneren als voorrij-, laad- en losvoorziening voor de bewoners van de drijvende woningen, maar ook pakketdiensten kunnen deze gebruiken. Het zijn geen parkeerplaatsen, daarvoor worden aparte parkeerkoffers gerealiseerd aan de andere zijde van de parallelweg (dus niet langs de fietsstraat). Er worden tussen de 1,8 en 2,0 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd in de openbare ruimte, welke ook beschikbaar zijn voor bezoekers aan de drijvende woningen. De voorpleinen worden verder ingericht met fietsenstallingen voor bezoekers en een opstelplaats voor de hulpdiensten. Deze kunnen hun route vervolgen via de parallelroute en de fietsstraat naar de Margaretha van Mechelenweg. De drijvende woningen krijgen een inpandige berging waar de fietsen van de bewoners gestald kunnen worden.

Lentse Plas

Langs de fietsstraat worden kleine lussen gemaakt als voorplein bij de drijvende woningen. Aan dit voorplein worden de steigers verbonden met de oever. Verder zullen de voorpleinen gaan functioneren als voorrij-, laad- en losvoorziening voor de bewoners van de drijvende woningen, maar ook pakketdiensten kunnen deze gebruiken. Het zijn geen parkeerplaatsen, daarvoor worden aparte parkeerplaatsen gerealiseerd aan de andere zijde van de (fiets)straat. Er worden tussen de 1,8 en 2,0 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd in de openbare ruimte, welke ook beschikbaar zijn voor bezoekers aan de drijvende woningen. Om deze parkeerplaatsen uitsluitend te laten gebruiken door de bewoners van de drijvende woningen en hun bezoek zal er een toegangssysteem worden aangelegd aan het begin van de ontsluitingsroute vanaf de Edith Piafstraat. Hierdoor kunnen de bezoekers van de bioscoop of het strand deze parkeerplaatsen niet als gratis alternatief gaan gebruiken voor de parkeerplaatsen ten noorden van de bioscoop.

De voorpleinen worden verder ingericht met fietsenstallingen voor bezoekers en een opstelplaats voor de hulpdiensten. Deze kunnen hun route vervolgen naar het noorden (bioscoop) of het zuiden (Laauwik) via het Rijn-Waalpad, door het uitnemen van een paal in het fietspad, of de ontsluitingsroute via de Edith Piafstraat. De drijvende woningen krijgen een inpandige berging waar de fietsen van de bewoners gestald kunnen worden.

Openbaar vervoer

Oosterhoutse Plas

De dichtstbijzijnde bushaltes voor de woningen in de Oosterhoutse Plas zijn gelegen op de Griftdijk Noord en op de Terralaan. De beide haltes op de Griftdijk zijn hierbij ook haltes voor HOV en bieden een verbinding met de stations van Nijmegen en Nijmegen Lent. De afstanden van deze haltes tot het plangebied vallen binnen de richtlijnen voor nabijheid van HOV bushaltes. Door de ligging aan de hoofd fietsroute is een comfortabele route naar de HOV halte op de Griftdijk (bij kruising Simone de Beauvoirstraat) bovendien gegarandeerd.

Lentse Plas

De woningen in de Lentse Plas zijn vanaf de bushalte aan de noordzijde van de Frankrijkstraat, nabij de hoek met de Edith Piafstraat, bereikbaar. Deze halte valt binnen een acceptabele loopafstand vanaf het plangebied. Ten noorden van het plangebied is op de Ovatonde ook een bushalte met HOV verbinding gelegen. Door deze beide bushaltevoorzieningen is de bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer gewaarborgd. Middels de buslijnen op deze locaties zijn ook de treinstations Nijmegen en Nijmegen Lent bereikbaar.

4.7 Mer-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang voldoende in de besluitvorming te betrekken. Om hierin de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld.

Na een Provinciale locatiekeuze in 1992, de daarop volgende bestuurlijke gemeentelijke herindeling en het vaststellen van de Structuurvisie Land over de Waal is in 1998 de ontwikkeling van de VINEX-locatie de Waalsprong in Nijmegen gestart. Het programma bedraagt circa 12.000 woningen met bijbehorende voorzieningen, infrastructuur, recreatiegebieden en bedrijventerreinen. Inmiddels zijn circa 4500 van de geplande woningen gebouwd en worden voor de overige plangebieden ontwikkelingsbestemmingsplannen opgesteld.

In 2003 zijn het Voorkeursmodel Waalsprong 2003 en het MER Waalsprong 2003 opgesteld. Ten behoeve van de planvorming voor locatie Landschapszone - 8 is nagegaan of het programma nog binnen de bandbreedte van het MER 2003 ligt.

Het woonprogramma voor de Landschapszone wordt in de Onderzoeksopzet van het MER 2003 omschreven als: "De Voorgenomen activiteit gaat uit van 750 woningen in de Landschapszone, waarvan er 350 voorzien zijn in deelgebied Zandse Plas en 300 in deelgebied de Oosterhoutse Plas."

De Commissie voor de m.e.r. geeft in haar toetsingsadvies MER Waalsprong 2003 aan dat "in het verdere proces aanvullende informatie alleen nodig is als de plannen zo ingrijpend wijzigen dat ze buiten de gehanteerde bandbreedte in het MER komen waardoor het voorliggende MER er niet meer aan ten grondslag kan liggen. Dat is ter beoordeling aan het bevoegde gezag. Alleen bij planwijzigingen met belangrijke milieugevolgen ligt het voor de hand dat een aanvulling of actualisering van het MER (in een oplegnotitie) bij het ontwerpbesluit ter visie wordt gelegd."

De beoordeling of een dergelijke aanvulling of actualisering nodig is, is voor dit besluit als vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd.

De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage.

Het plan valt in de categorie D 11.2 "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" van het Besluit Milieueffectrapportage.

De drempelwaarden voor deze activiteit zijn:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De activiteit voorziet niet in overschrijding van deze drempelwaarden, maar de in het Besluit milieueffectrapportage genoemde drempelwaarden zijn indicatief.

Dit betekent dat gelet op artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit milieueffectrapportage en op grond van de in bijlage III bij de EEG richtlijn 85/337/EEG (gewijzigd bij richtlijn 97/11/EG en richtlijn 2003/35/EG) genoemde criteria, toepassing moet worden gegeven aan een m.e.r. beoordeling (als bedoeld in artikel 7.16 t/m 7.19 van de Wm) als niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Bij deze criteria dienen wij te kijken naar

1. de kenmerken van het project,
2. de plaats van het project,
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is.

Het potentiële effect door het voorgenomen bestemmingsplan kan niet worden aangemerkt als een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een m.e.r. voor de aangevraagde activiteit noodzakelijk maakt.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

In deze verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Daarnaast zijn verkeer en visuele aspecten van belang en mogelijk andere hinderaspecten. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Daarnaast wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones, elektromagnetische velden, etc.

Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 30 woningen mogelijk in de Oosterhoutse Plas en 6 woningen in Lentse Plas. De woningen in de Oosterhoutse plas worden mogelijk gemaakt aan de oostzijde van de plas. Deze nieuwe woningen sluiten aan op een bestemming water en groen in de landschapszone. Verder is er aan de noordzijde van dit gebied de wijk Grote Boel in ontwikkeling waar alleen woningen zijn bestemd. Aan de zuidzijde liggen ook geen bedrijven van enige betekenis. Er is dus geen hinder te verwachten voor de toekomstige drijvende woningen in de Oosterhoutse plas.

De 6 woningen die gepland zijn aan de noordwest zijde van de Lentse plas liggen op meer dan 100 meter afstand van de bioscoop Pathé Nijmegen. Deze heeft een richtafstand van 30 meter tot woningen. Daar is dus geen hinder van te verwachten. Iets dichterbij staat een horecavoorziening welke te kenmerken is als maximaal categorie 2. Gezien de afstand van ongeveer 90 meter is hier ook geen hinder van te verwachten.

4.9 Bodem

Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom wordt de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan beoordeeld.

Voorafgaand aan de aanleg van de Lentse- en Oosterhoutseplas binnen het project landschapszone, zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. De bodemonderzoeken voldoen aan de geldende NEN normen voor milieuhygiënisch bodemonderzoek. Door de aanleg van de landschapszone is het overgrote deel van de bodem in het bestemmingsplangebied afgevoerd worden.

De bodemkwaliteit van het plangebied vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Op grond van de Wet bodembescherming bestaat geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De bodemrapporten kunnen via de gemeentelijke website gedownload worden.

4.10 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Prins Mauritssingel, de Margaretha van Mechelenweg en de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting door het verkeer op de Prins Mauritssingel 2 dB hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting door de spoorweg is maximaal 57 dB. De geluidbelasting is daarmee 2 dB hoger dan de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaaï. Het is technisch mogelijk om maatregelen te treffen om de geluidsbelasting te verlagen, bijvoorbeeld door raildempers te plaatsen op het spoor en met geluidschermen langs de Prins Mauritssingel. De kosten voor deze maatregelen staan niet in verhouding tot de te bereiken geluidsreductie en het aantal woningen waarbij de voorkeurswaarden zullen worden overschreden. Daarom zal voor 6 woningen in de Oosterhoutse Plas en 3 woningen in het noordelijk deel van de Lentse Plas een hogere waarde worden toegestaan die 1 tot 2 dB hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde.

Deze hogere waarden worden vastgelegd in een apart besluit. De woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld moeten voldoen aan de eisen die aan het hogere waardenbesluit worden verbonden (Bijlage 4 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Nijmegen Landschapszone - 8, 14 januari 2019, met Akoestisch onderzoek, 17 augustus 2018).

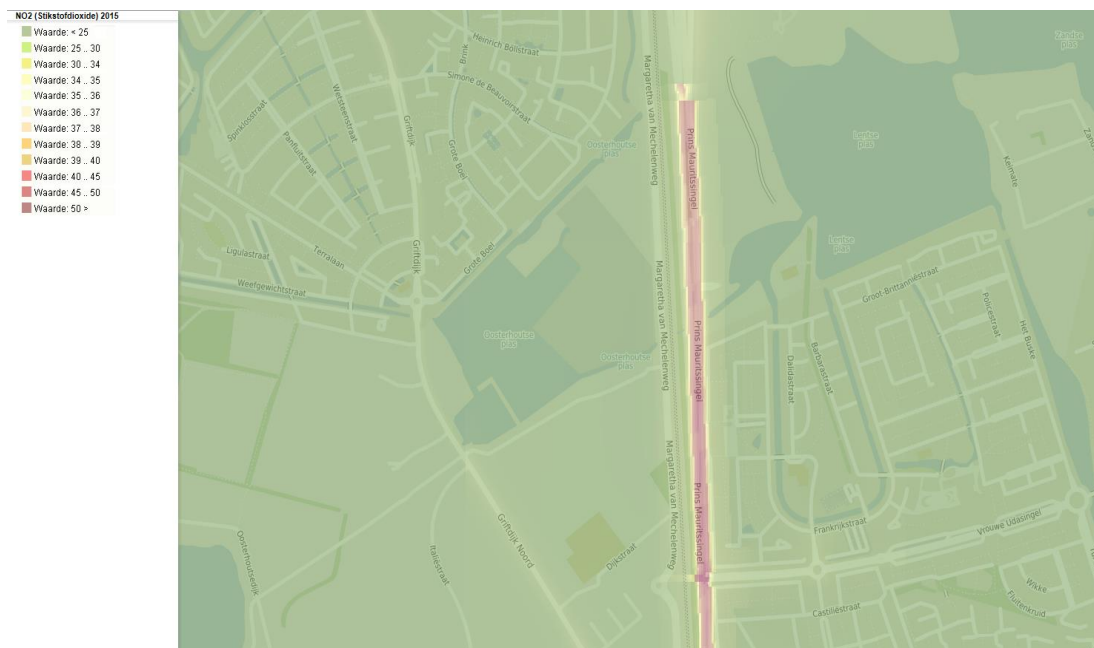
4.11 Luchtkwaliteit

Bij toetsing van een ruimtelijk plan op luchtkwaliteit moet conform regelgeving gelet worden op de volgende 2 aspecten:

- a. het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit;
- b. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad a. In de onderhavige plannen (postzegelplan en wijzigingsplan) bestaat het voornemen om in de Oosterhoutse Plas 30 woningen en in de Lentse Plas maximaal 31 woningen te realiseren (waarvan 6 woningen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan). De netto verkeersaantrekkende werking van deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Ad b. De woningen zijn geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet hoger dan de grenswaarden (tot 25 µg/m³ stikstofdioxide). Zie onderstaande kaart met de concentraties uit 2015.



kaart: concentratie stikstofdioxide en fijn stof ter hoogte van de Oosterhoutse en Lentse Plas (donkergroen <25, geel 34-35, rood 40-45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)

Nederland heeft de Programmatische Aanpak Stikstofdepositie (PAS) ingevoerd om invulling te geven aan de Europese richtlijn ter bescherming van Natura 2000 gebieden. Binnen de PAS is de AERIUS-methode aangewezen om stikstofdeposities te berekenen. Middels een AERIUS berekening is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantoonbare stikstofdepositie in de beschermde gebieden. Ook los van de PAS methodiek geldt deze conclusie. (Bijlage 9: AERIUS berekening, 20 december 2018)

4.12 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Tevens wordt het plangebied beoordeeld op risicovolle transportroutes volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en buisleiding risico's volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. In de omgeving van het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

- spoor tussen Nijmegen en Arnhem;
- aardgastransportleidingen A533 en A524 (gelegen ten noorden van Pathé Nijmegen);
- Betuwelijn en A15;
- N325/Prins Mauritssingel.

Plaatsgebonden risico

Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden ($\text{PR}_{10^{-6}}$) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de $\text{PR}_{10^{-6}}$ contour bedoeld. Er valt geen PR contour over het plangebied.

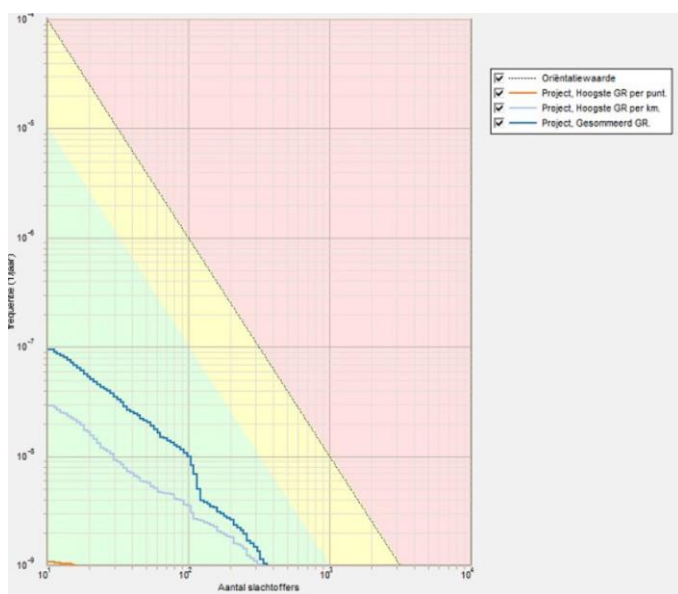
Het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. Het groepsrisico dient verantwoord te worden.

Groepsrisico Spoor

Oosterhoutse Plas

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor tussen Arnhem en Nijmegen veroorzaakt risico's. De dichtstbijzijnde drijvende woningen in de Oosterhoutse plas liggen op ongeveer 70 meter van het spoor. De Beleidsvisie externe veiligheid Nijmegen (februari 2014) geeft aan dat de toevoeging van kwetsbare objecten binnen deze afstand volledig verantwoord dient te worden. De bestaande dichtheid van bebouwing ter plaatse van het plangebied is natuurlijk heel laag. In de directe omgeving echter is intensieve bebouwing aanwezig in diverse bestaande woonwijken. Het effect van de toename van 30 woningen op het bestaande groepsrisico is doorgerekend met het voorgeschreven rekenprogramma (RBM II, versie 2.4). Er is kwantitatief geen effect meetbaar op de bestaande hoogte van het groepsrisico. Onderstaande figuur geeft de hoogte van het groepsrisico weer dat het spoor veroorzaakt (Bijlage 5: Rapportage RBM II, 3 oktober 2018).



kaart: groepsrisico spoor met drijvende woningen Lentse en Oosterhoutse Plas

Het risico blijft, met en zonder drijvende woningen, op maximaal 325 slachtoffers elke 290 miljoen jaar. Zeer laag dus en ook zeker niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dit risico is mede zo laag vanwege de maatregelen die zijn genomen bij de invoering van het "basisnet spoor".

Daarnaast heeft Nijmegen in samenwerking met de Veiligheidsregio de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het spoor geoptimaliseerd. De plassen zijn goed bruikbaar als bluswatervoorziening. Bij de uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van hulpdiensten van het gebied en dienen er voldoende opstelplaatsen voor de brandweervoertuigen te worden gerealiseerd om gebruik te kunnen maken van het water in de plassen. Maatregelen om het risico nog verder te verlagen zijn daarnaast niet aan de orde.

Lentse Plas

In de Lentse Plas worden ongeveer 30 woningen toegevoegd op meer dan 200 meter vanaf het spoor. De Beleidsvisie externe veiligheid geeft aan dat de toevoeging van kwetsbare objecten binnen deze afstand een lichte verantwoording geldt. De bestaande dichtheid van bebouwing ter plaatse van het plangebied is natuurlijk heel laag. In de directe omgeving echter is intensieve bebouwing aanwezig in diverse bestaande woonwijken. Het effect van de toename van in totaal ongeveer 30 woningen op het bestaande groepsrisico is kwantitatief geen effect meetbaar. Dit risico is mede zo laag vanwege de maatregelen die zijn genomen bij de invoering van het "basisnet spoor". Maatregelen om het risico nog verder te verlagen zijn daarom niet aan de orde.

Groepsrisico Aardgastransportleidingen A524 en A533

Het plangebied ligt buiten de 100% lethaal contour van beide buisleidingen. Het totale invloedsgebied (1% lethaal afstand) is echter 540 meter vanaf de buisleidingen. De woningen aan de Lentse plas liggen binnen deze contour (op ongeveer 400 meter afstand). De toevoeging van een dergelijk klein aantal woningen op deze afstand van de leidingen heeft geen enkel effect op de hoogte van het groepsrisico. Om die reden wordt dan ook afgezien van een groepsrisicoverantwoording.

Groepsrisico N325

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A325 (afstand 150 meter tot aan de Lentse plas) is zeer beperkt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg leidt tot relatief lage externe veiligheidsrisico's voor de omgeving (zie Beleidsvisie externe veiligheid, februari 2014). De weg wordt gebruikt ter bevoorrading van langs de weg gelegen risicovolle inrichtingen. Vervoerde stoffen zijn voornamelijk brandbare vloeistoffen (LF1/2) met een invloedsgebied van 30 meter en een beperkte hoeveelheid brandbaar gas (GF3) met een invloedsgebied van ongeveer 300 meter. Op basis van een telling van Rijkswaterstaat van 2007 kan worden ingeschat dat het vervoer van (zeer) brandbare vloeistoffen 1000 wagens in totaal is en van zeer brandbare gassen (GF3) 130 wagens. Volgens de Handreiking Risicoanalyse Transport (Hart, juni 2014) is er met de aangegeven transporthoeveelheden geen sprake van een PR 10^{-6} contour. Ook ligt volgens het HART het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Een volledige verantwoording volgens Bevt artikel 8 lid 2 is niet noodzakelijk. De ontwikkeling ligt buiten het invloedsgebied van een plasbrand (30 meter). De verwachte toename aan bevolking in het invloedsgebied van de weg is dusdanig gering dat dit plan nauwelijks invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Ook is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen voor de risico's van de weg niet realistisch.

Groepsrisico Betuweroute en A15

De Betuweroute ligt op ongeveer 2,2 km van het plangebied, de A15 op ongeveer 1900 meter. De ongevalsscenario's die het plangebied kunnen bereiken dragen niet bij aan een toename van het groepsrisico. Deze vervoersassen liggen op dusdanig grote afstand dat alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch scenario het plangebied kan bereiken. Hier volstaat dan ook een verwijzing naar de standaard verantwoording die staat opgenomen in de beleidsvisie externe veiligheid op pagina 33 en 34 (Beleidsvisie Nijmegen, februari 2014).

Domino-effecten en cumulatie

De kans op domino-effecten is zeer gering. Een domino effect zou bijvoorbeeld kunnen zijn dat een ongeval met vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor of de weg wordt getriggerd door een gasleidingbreuk. De kans op een leidingbreuk is echter al zeer klein laat staan dat er dan toevallig ook nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Binnen het beleidsveld externe veiligheid wordt niet gerekend met cumulatie van risico's. Hierover is geen wetgeving noch een berekeningswijze vastgesteld. Uit bovenstaande berekening en analyse blijkt dat alle risico's zeer klein zijn. Het optellen van deze kleine risico's zal tot een nieuw klein geaccumuleerd risico leiden en is derhalve acceptabel.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

De plannen voor de drijvende woningen zijn vooraf met de brandweer afgestemd. In het ontwerp van de drijvende woningen is met de eisen van de brandweer rekening gehouden (Bijlage 6: Advies Veiligheidsregio Gelderland Zuid, 25 juni 2018).

De ontsluiting van de drijvende woningen vanaf de Margaretha van Mechelenweg is gepland via de hoofdfietsroute. Door een deel van dit fietspad in te richten als fietsstraat kan de bereikbaarheid van de woningen in het plangebied verzorgd worden. Daarnaast zal er een parallelstructuur naast de hoofdfietsroute voor het bestemmingsverkeer naar de woningen en de parkeerkoffers worden gerealiseerd, waardoor de woningen ook voor hulpdiensten goed bereikbaar zijn.

De woningen in de Lentse Plas zijn met een toegangssysteem vanaf de Edith Piafstraat bereikbaar voor de hulpdiensten. De hulpdiensten kunnen vervolgens hun weg naar het noorden (richting bioscoop) of het zuiden (Laauwik) vervolgen via het RijnWaalpad, door het uitnemen van een paal in het fietspad, of de ontsluitingsroute via de Edith Piafstraat.

Bij de steigers naar de drijvende woningen worden voorpleinen ingericht met opstelplaatsen voor de brandweer. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van open water als bluswatervoorziening. De afstand van de opstelplaats tot de woningen is maximaal 40 meter. In de planregels is opgenomen dat de afstand tussen de woningen minimaal 5 meter dient te bedragen. Verder dienen de woningen te voldoen aan het Bouwbesluit.

Conclusie:

Er zijn vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering vastgelegd.

Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om als stad energieneutraal te worden. Uitgangspunt is nieuwbouwwoningen niet meer op het gas aan te sluiten. Adaptatie is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren. Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. In Nijmegen wordt de GPR-methodiek gehanteerd om prestaties van gebouwen te in beeld te brengen. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren.

Voor woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere beheerlasten en een gezondere, comfortabeler gebouw.

Om de mogelijkheden per plan in beeld te brengen kan de voor het bouwplan noodzakelijke installatie ontwerp aangevuld worden met een energiescan. Hierin kunnen zowel de warmtevraag als de koelingsbehoefte onderzocht worden. Op die manier kan de bijdrage van dit project aan de hierboven genoemde doelstellingen in beeld worden gebracht.

De huidige regelgeving vereist al een relatief laag energiegebruik. Voor de toekomst wordt volledig energie neutrale bouw nagestreefd. Wij adviseren in eerste instantie de woning op deze ambitie te ontwerpen (bijvoorbeeld gebruikmakend van de principes van passiefhuisbouw) en vervolgens te toetsen in hoeverre dit in de geraamde bouwsommen past. Dit geeft de mogelijkheid om indien het budget te krap is voor volledig energieneutrale woningen, die elementen achterwege te laten (zoals zonnepanelen) die bij een verdere verduurzamingsslag alsnog toegevoegd kunnen worden, terwijl er wel een optimale gebouwschil en daarop afgestemde installatie ontworpen worden.

In de Waalsprong wordt een systeem van duurzame stadswarmte aangelegd en wordt daarom geen gasnet aangelegd. Het plangebied valt buiten de concessie van dit warmtenet. Indien het gewenst is, kunnen de drijvende woningen wel via een walkast hierop aangesloten te worden. Als aansluiting op het warmtenet niet geschiedt is het gebied onder voorwaarden geschikt voor een warmtewisselaar met het oppervlaktewater. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met het Waterschap en zal de milieuhygiënische situatie van de bodem en het oppervlaktewater mee moeten worden gewogen, waarbij in ogenschouw genomen moet worden dat in delen van het watersysteem Waalsprong, zoals de Lentse Plas, zwemwaterkwaliteit wordt nagestreefd.

Het plangebied ligt in de Waalsprong waar gemeente Nijmegen en het Waterschap Rivierenland een robuust watersysteem aanleggen. Er worden maatregelen getroffen zoals het belemen van watersingels om klimaateffecten in de toekomst op te kunnen vangen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Landschapszone is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van drijvende woningen in de Lentse en Oosterhoutse Plas. De wijzigingsbevoegdheid maakt mogelijk om in beide plassen maximaal 45 drijvende woningen te realiseren (in totaal dus 90). Het opstellen van een wijzigingsplan voor de Oosterhoutse Plas bleek niet mogelijk omdat de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid te krap was, waardoor voorzieningen voor de drijvende woningen (zoals steigers en parkeerplaatsen) buiten de wijzigingsbevoegdheid zouden komen te liggen. Het voorliggende postzegelbestemmingsplan maakt maximaal 30 drijvende woningen mogelijk in de Oosterhoutse Plas. Tevens wordt voorzien in een uitbreiding van de drijvende woningen in de Lentse Plas. Hierdoor wordt het mogelijk ten noorden van het wijzigingsplan (maximaal 25 woningen), dat tegelijkertijd voor de Lentse Plas wordt opgesteld, nog 6 extra drijvende woningen te realiseren. Daardoor wordt het ook mogelijk om de drijvende woningen in de Lentse Plas ruimer te situeren waardoor een hogere woonkwaliteit kan worden bereikt.

5.2 Systematiek van de planregels

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van het Standaard bestemmingsplan van de gemeente Nijmegen. Het Standaard bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan is zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. Bij interpretatieverschillen heeft het digitale bestemmingsplan voorrang.

In hoofdstuk 1 van de regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Dit zijn de enkelbestemmingen Groen, Natuur, Water en Wonen-Drijvende Woningen. Tevens vallen hier de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 3 en Waterstaat-Waterberging onder. Onder de algemene regels in hoofdstuk 3 vallen de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels (beeldende kunst, bouwwerken ten algemene nutte en jongerenontmoetingsplaatsen), de algemene gebruiksregels (aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten), algemene aanduidingsregels (overige zone-zandwinning, wetgevingzone waarde archeologie 1), een algemene afwijkingsregeling en overige regels (parkeerregels, voorrangsregeling bestemmingen). In hoofdstuk 4 staat het overgangsrecht en een slotregel. Binnen de bestemmingen zijn nog aanduidingen opgenomen waarvoor een specifieke regeling geldt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk in dit plangebied. De nieuwe bouwmogelijkheden betreffen gronden die in eigendom zijn van de gemeente Nijmegen. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12, lid 1 Wro. Voor de dekking van de te maken kosten is budget gereserveerd in de grondexploitatie Waalsprong. Daarom kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de overlegpartners toegestuurd. Van de GGD Gelderland-Zuid is geen reactie ontvangen. Het advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is opgenomen in paragraaf 4.12 Externe veiligheid. De resultaten van het vooroverleg zijn hieronder opgenomen.

6.2.1 Provincie Gelderland

Overlegreactie

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 7.

Beoordeling

Deze overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

6.2.2 Waterschap Rivierenland

Overlegreactie

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 8.

Beoordeling

In overleg met het Waterschap zijn paragrafen 4.5 Water en 4.13 Klimaat van de toelichting van dit bestemmingsplan aangepast. Wind en golfslag veroorzaken unieke bewegingen aan drijvende woningen. De woningen dienen dusdanig ontworpen te zijn dat deze voldoen aan in de NTA8111 gestelde eisen qua stabiliteit, rechtligging, vrijboord en toegankelijkheid, welke aangetoond moeten worden door middel van een nautische (balans)berekening. In deze berekening worden alle van toepassing zijnde data ingevoerd om o.a. zwaartepunt, traagheidsmomenten, rotatie en te nemen maatregelen opgegeven. De toetsing aan deze afspraken vormt echter geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Over de verdere uitwerking van de plannen zal afstemming met het Waterschap plaatsvinden.

Op de verbeelding is voor de verbindingen tussen de verschillende waterhuishoudkundige elementen de bestemming Water opgenomen. In artikel 2 "Wijze van meten" is onder "peil" aangegeven dat voor drijvende bouwwerken de waterlijn als peil wordt aangehouden. In artikel 6 Wonen-Drijvende Woningen is een maximale oppervlakte voor een drijvende woning en voor bijbehorende drijvende tuinen, drijvende terrassen en vlonders opgenomen. Ook is een minimale afstand tussen drijvende tuinen, drijvende terrassen, vlonders en de oever opgenomen van 5 meter.

6.2.3 Gemeente Lingewaard

Overlegreactie

Vanuit landschappelijke oogpunt zijn er geen opmerkingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt is geen bezwaar tegen de komst van de drijvende woningen op de Lentse en Oosterhoutse plas gelet op het feit dat de ontsluiting niet via de toekomstige Dorpensingel maar via het Nijmeegse wegennet worden afgewikkeld. Een groot minpunt is dat men kiest om bij de Lentse plas het snelfietspad RijnWaalpad aan te passen tot een fietsstraat, zodat de woningen bereikbaar worden voor auto's. Dit gaat ten koste van de doorstroming, comfort en verkeersveiligheid van de fietsers op het RijnWaalpad.

Beoordeling

Het drijvende woningen in de Lentse Plas komen direct aan de doorgaande snelfietsroute, het RijnWaalpad, te liggen. Dit is een belangrijke snelfietsroute en de doorstroming en comfort van de fiets hebben hier dan ook een zeer hoge prioriteit. Door een beperkt deel van het hier aanwezige RijnWaalpad in te richten als fietsstraat kan de bereikbaarheid van de woningen in het plangebied verzorgd worden en de doorstroming en comfort van een snelfietsroute worden geborgd. Deze fietsstraat wordt alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer naar de drijvende woningen. Er komt een fysieke afsluiting die alleen door bewoners, hun bezoekers en hulpdiensten kan worden geopend, om zo te voorkomen dat verkeer naar de bioscoop of het recreatiestrand ook van de snelfietsroute en de aanwezige parkeerplaatsen gebruik zal maken.

Langs de fietsstraat worden kleine lussen gemaakt als voorplein bij de drijvende woningen. Aan dit voorplein worden de steigers verbonden met de oever. De voorpleinen gaan functioneren als voorrij-, laad- en losvoorziening voor de bewoners van de drijvende woningen, maar ook pakketdiensten kunnen deze gebruiken. Het zijn geen parkeerplaatsen, daarvoor worden aparte parkeerkoffers gerealiseerd aan de andere zijde van de (fiets)straat. Door deze maatregelen wordt overlast van (parkerende) auto's voor fietsers zoveel mogelijk voorkomen. Op de fietsstraat zelf zal een stopverbod gaan gelden. Door deze maatregelen en door het feit dat het slechts om een zeer beperkt aantal woningen (25-30) en daarmee een beperkt aantal autobewegingen gaat, zal de fietser zo min mogelijk overlast ondervinden van auto's van en naar de drijvende woningen. Bovendien wordt langs de fietsstraat een voetgangersroute gerealiseerd zodat voetgangers geen gebruik hoeven te maken van de fietsstraat.

6.2.4 ProRail

Overlegreactie

ProRail beoogt niet alleen voor gemeenten die plannen maken in de spooromgeving, maar ook voor toekomstige bewoners rond het spoor een "goede buur" te zijn. Omdat de in het ontwerp-bestemmingsplan "Landschapszone - 8" beoogde nieuwe drijvende woningen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillingshinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillingshinder in dit soort situaties, acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. Wij raden u aan om het aspect trillingshinder af te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMil wordt aanbevolen. Zie <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/tril/>. Wij raden u dan ook aan om het aspect trillingen te betrekken bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Eventueel kan indicatief onderzoek worden gedaan naar de te verwachten trillingsniveaus. Indien de te verwachten trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals bijvoorbeeld aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen zoals trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan zouden eisen/maatregelen in de uitwerking van het plan kunnen worden overwogen aan de woningen.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van de nieuwe paragraaf Trillingen van het ontwerp-bestemmingsplan en door te laten werken in de planregels (aanvraag bouwvergunning).

Beoordeling

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Een belangrijk en voor veel situaties te gebruiken hulpmiddel is de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen" en de Beleidsregel trillingshinder spoor. De richtlijnen hebben alleen betrekking op trillingen die van buiten het te beoordelen gebouw komen. Dat houdt in dat het gaat om trillingen die via de ondergrond en de funderingen het gebouw bereiken.

Bij woningen die drijven op water is het ontvangen van trillingen uit de omgeving (van spoor) zo goed als uit te sluiten, aangezien er geen sprake is van een ondergrond die de trillingen geleid. De SBR richtlijn kent overigens ook geen "drijvend wonen". Bovendien is uit trillingsonderzoek in 2017 ten behoeve van woningbouw ten zuiden van het plangebied gebleken dat trillingsgevoelige objecten zonder aanvullende trillingsreducerende maatregelen mogelijk zijn op een afstand van 62 meter, gemeten vanuit het hart van het spoor. De afstand van de dichtstbijzijnde drijvende woningen in de Oosterhoutse plas en het spoor bedraagt ongeveer 70 meter. Ook bij reguliere woningen zouden dus geen aanvullende maatregelen nodig zijn.

6.2.5 Gelders Natuur en Milieufederatie

Overlegreactie

1. Graag zien we dat het bestemmingsplan erin voorziet dat sprake is van gebruik van duurzame materialen en dat energiezuinig dan wel -neutraal wordt gebouwd als het gaat om de waterwoningen.

2. Een tweede aspect waar wij aandacht voor vragen is om in de planregels te voorzien dat geen gebruik kan worden gemaakt van gemotoriseerde vaartuigen. Zowel door bezoekers als bewoners. Dit om het gebied zowel voor natuur als rustige recreatie aantrekkelijk te houden. Gemotoriseerde vaartuigen geven een onnodige belasting aan het milieu (geluid, olie, uitlaatgassen, afval e.d.).
3. Vaartuigen en woonboten hebben te maken met natuurlijke aangroei van bijvoorbeeld algen. Hiervoor wordt anti-fouling gebruikt. Anit-fouling spoelt echter ook uit naar het water en heeft negatieve gevolgen op waterflora en fauna. Dit omdat de fouling zink of koper bevat. We verzoeken erin te voorzien dat een randvoorwaarde in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat alleen sprake kan zijn van milieuvriendelijke methoden om aangroei tegen te gaan. Zoals bijvoorbeeld gebruik van harde non-stick coating of een milieuvriendelijke folie.

Beoordeling

ad 1. Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Dit vormen ook randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de drijvende woningen. Zie ook paragraaf 4.13 Klimaat.

ad 2. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de plassen. Het beleid van het Waterschap verbiedt het varen met gemotoriseerd verkeer op alle oppervlaktewater, waaronder de plassen in de Landschapszone. Ook de gemeente Nijmegen is niet voornemens gemotoriseerd verkeer op de plassen te faciliteren.

ad 3. Voor de onderdelen van de drijvende woningen waarvan hemelwater naar de plassen afstroomt, mogen geen uitlogende materialen worden toegepast. Dat geldt behalve voor de daken bijvoorbeeld ook voor de composieten bakken waarin de woningen staan. Het geldt tevens voor het onderhoud waardoor onderhoudsvrije drijvende woningen de voorkeur hebben. Aangetoond moet worden dat de kwaliteit van het water in de plas niet nadelig beïnvloed wordt door de drijvende woningen. Antifoulingverf mag niet toegepast worden.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1

Archeologisch onderzoek Lentse Plas

Bijlage 2

Proefsleuven Landschapszone

Bijlage 3

Quickscan Lentse Plas

Bijlage 4

Hogere waarde besluit Wet Geluidhinder

Bijlage 5

Rapportage RBM II

Bijlage 6

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Bijlage 7

Provincie Gelderland

Bijlage 8

Waterschap Rivierenland

Bijlage 9

AERIUS berekening

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landschapszone - 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP24008-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een aparte ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Prostitutie is uitgesloten.

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) en/of;
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 archeologisch deskundige

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een certificaat conform de Erfgoedwet.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.16 bed and breakfast

een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaapplekken.

1.17 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel plaatsvindt uitsluitend als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 bedrijvigheid

het uitoefenen van een bedrijf, met aanverwante activiteiten als laden en lossen en parkeren.

1.19 bestaand

- a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.23 bijgebouw

een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Als functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Als een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van volgens het bestemmingsplan toegelaten aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.24 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

1.27 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.30 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.32 dakterras

een terras op een plat dak.

1.33 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.34 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige- en perifere detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer dit in de bestemming is aangegeven.

1.35 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copyshops, videotheken, autorijscholen en dergelijke.

1.36 drijvende woning

een op het water drijvende woning, welke is verbonden aan een steiger en/of meerpalen die zijn verankerd in de bodem en/of aan de oever, niet zijnde een woonboot.

1.37 erf

de gronden met eenzelfde bestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

1.38 gebieden met een hoge archeologische verwachting

deze gebieden onderscheiden zich vanwege een hoge tot zeer hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

1.39 gebieden van zeer grote archeologische waarde

voor deze gebieden staat het vast dat zich archeologische resten in de bodem bevinden.

1.40 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.41 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.42 hoekovergang

een aan- of uitbouw die buiten de gevelbreedten van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en die een verbinding vormt tussen een aan- of uitbouw aan de voorgevel en een aan- en of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw.

1.43 hoofdbebouwing

hoofdgebouw(en) inclusief aan- en/of uitbouwen.

1.44 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.45 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca of bed and breakfast.

1.46 hotel/pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met eventueel als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.47 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.48 kantoor

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, al dan niet met een ondergeschikte baliefunctie.

1.49 laden en lossen

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurend inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.50 landschappelijke waarden

waarden gebaseerd op aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke aspecten, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.51 kiosk

een gebouw, al dan niet met een (gebouwd) terras, van beperkte omvang, veelal geplaatst in de openbare ruimte, gericht op het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, bloemen en planten, vis, groenten, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken, rookwaren, e.d.

1.52 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.53 moestuin

gronden waarop op kleine schaal groenten, kruiden, bloemen en/of fruit worden verbouwd dan wel geteeld.

1.54 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige, ecologische en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.55 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van productie, distributie, winning, opslag of zuivering van gas, water of elektriciteit.

1.56 oever

de rand van een kanaal, rivier of meer (ten opzichte van gemiddeld waterpeil).

1.57 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.58 ondergeschikte detailhandel

detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.59 ondergeschikte kantoren

kantoren waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.60 ondersteunende horeca

horeca waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.61 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.62 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.63 overkapping

een op de grond staand, plat afgedekt bouwwerk, bestaande uit ten minste een dak, niet zijnde een gebouw.

1.64 parkeren

een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.65 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.66 prostituee

degeene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.67 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.68 prostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie.

1.69 raamprostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie, waarbij het werven van klanten gebeurt door een prostituee die zichtbaar is vanuit een voor publiek toegankelijke plaats.

1.70 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.71 seksinrichting

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf.

1.72 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.73 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.74 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegafbakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, openbare toiletvoorzieningen, brandkranen, informatieborden, fietsenstallingen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen,abri's en dergelijke.

1.75 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.

1.76 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.77 uitbouw

een op de grond staand en aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het gebouw gelegen ruimte.

1.78 vervoermiddel

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren.

1.79 voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

1.80 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.81 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.82 wadi

voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren.

1.83 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.84 wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.85 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.86 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.87 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.88 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsromp, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beide te vervoeren.

1.89 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.90 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.91 zijgevel

de bestaande zijgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de oever

afstand tot de insteek (bovenrand) van het oevertalud.

2.2 afstanden tussen lijnen

afstanden tussen lijnen worden gemeten van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn.

2.3 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

2.4 bebouwde oppervlakte

de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle, al dan niet met vergunning gebouwde, in een nader aan te geven gebied aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

2.5 bebouwingspercentage

het percentage dat de oppervlakte van (een gedeelte van) het bouwvlak aangeeft dat binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal mag worden bebouwd. Dit percentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel. Bij kavelsplitsing geldt dit percentage zowel voor de gezamenlijke bouwpercelen als voor ieder afzonderlijk bouwperceel.

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken, luifels, balkons en antennes.

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.8 bouwhoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

2.12 gevellijn

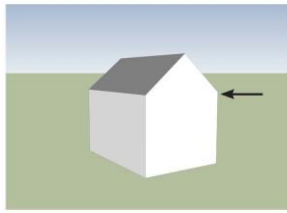
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

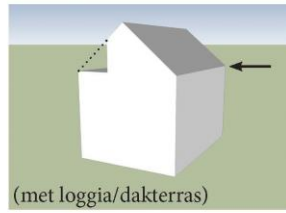
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken, luifels, balkons en antennes.

Voor de meest voorkomende dakvormen is in onderstaande schetsen aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

ZADELDAK

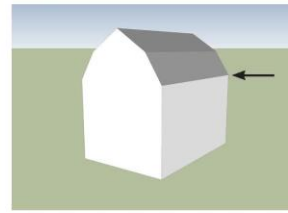


ONDERBROKEN ZADELDAK

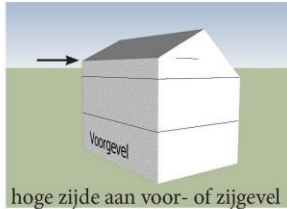


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

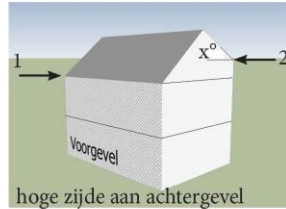


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

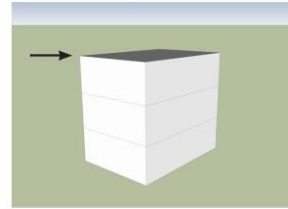
ASYMMETRISCH ZADELDAK



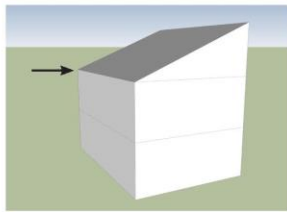
hoge zijde aan achtergevel

- 1: als hellingshoek $x \geq 30^\circ$
2: als hellingshoek $x < 30^\circ$

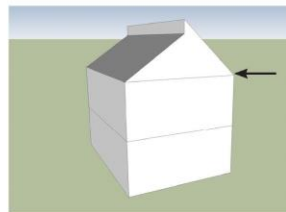
PLATDAK



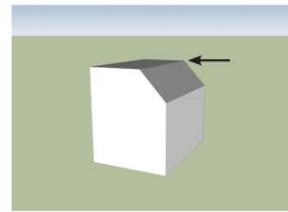
LESSENAARSDAK



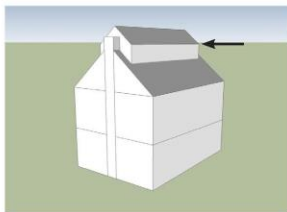
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



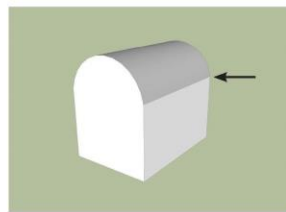
GEDEELTELIJK PLATDAK



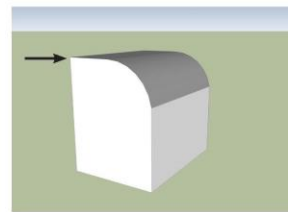
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



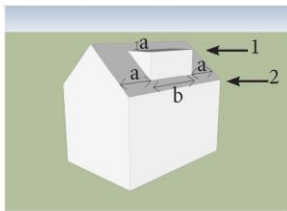
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

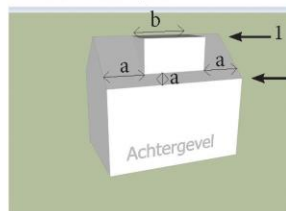


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



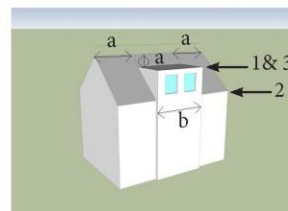
- 1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



- 1: als $b > 80\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 80\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



- 1: als $b > 30\%$ of 3m , of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 30\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.14 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.15 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.16 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

- a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
- d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Bij het bepalen van de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing.

2.17 vloeroppervlak

de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een stadspark met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, waterpartijen, fiets- en voetpaden;
- b. ontsluitingswegen, toeritten, parkeervoorzieningen, verhardingen, steigers en overige voorzieningen ten behoeve van de drijvende woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' tevens voor behoud en instandhouding van de natuurlijke rietoever van de plassen en van waardevolle bomen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' dient de ontsluiting ten behoeve van gemotoriseerd verkeer plaats te vinden;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen;
- f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- g. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- h. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 3.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

- a. het gaat om het telen van groenten, kruiden, kleinfruit en bloemen;
- b. het uitsluitend gaat om hobbymatig gebruik van de gronden als moestuin;
- c. het oprichten van gebouwen niet is toegestaan;
- d. het gebruik als moestuin geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende (woon)functies.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijk- en natuurlijke waarden;
- b. verhardingen, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen;
- e. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en –berging, watergangen, aanleg- en vissteigers, waterlopen en waterpartijen alsmede voor taluds, oevers en onderhoudsstroken kunstwerken, bruggen en andere waterstaatkundige werken en verkeer te water;
- b. groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden;
- c. ontsluitingswegen, toeritten, parkeervoorzieningen, verhardingen, steigers en overige voorzieningen ten behoeve van de drijvende woningen;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen;
- e. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- f. bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 5.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een aanleg- en vissteiger ten behoeve van een aangrenzende woning mag niet meer dan 30 m² bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 1 meter boven de waterlijn bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen - Drijvende Woningen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Drijvende Woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. drijvende woningen;
- b. dakterrassen;
- c. drijvende tuinen, drijvende terrassen, steigers en vlonders;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen, toeritten en fiets- en voetpaden;
- f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, meerpalen, damwanden, kunstwerken en overbruggingen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden' tevens voor behoud en instandhouding van de natuurlijke rietoever van de plassen en van waardevolle bomen;
- h. (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 10.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen (drijvende woningen);
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

Voor het bouwen gelden voor:

1. hoofdgebouwen

de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak worden opgericht;
- b. het aantal drijvende woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen (inclusief dakterrassen) mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een drijvende woning mag niet meer bedragen dan 175 m²;
- f. de onderlinge afstand tussen de drijvende woningen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- g. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

2. bouwwerken, geen gebouw zijnde

de aanduidingen op de verbeelding en de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding bouwvlak worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van drijvende tuinen, drijvende terrassen en vlonders mag per drijvende woning niet meer bedragen dan 75 m²;

- c. de afstand tussen de drijvende tuinen, drijvende terrassen, vlonders en de oever dient minimaal 5 meter te bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden van zeer grote archeologische waarde).

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

7.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
 5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 m² bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen;
 6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

7.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 7.4.1 onder d niet groter is dan 50 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 7.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 8 Waterstaat - Waterberging

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken, bruggen en andere waterstaatskundige werken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

8.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht-)masten hoger mogen zijn.
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

8.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de waterbergingscapaciteit hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

8.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
- c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
- d. het wijzigen van het waterpeil.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de waterbergingscapaciteit hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

8.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de waterbergingscapaciteit niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Beeldende kunst

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst en gedenktekens zijn binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

10.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakeluisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
- f. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

10.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingen Groen, Verkeer of Maatschappelijk ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen onder de voorwaarden dat:

- a. het gaat om een visueel goed zichtbare locatie;
- b. de locatie voldoende (verkeers)veilig is;
- c. de locatie bij voorkeur gelegen is nabij een speelvoorziening;
- d. de afstand tot omliggende woonbebouwing dusdanig is dat er geen hinder voor omwonenden is te verwachten;
- e. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats per locatie niet meer dan 20 m² bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

11.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder lid 2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

11.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan in (vrijstaande of aangebouwde) bijgebouwen bij woningen. Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 overige zone - zandwinning

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zandwinning' zijn tevens bestemd voor de winning van oppervlaktedelfstoffen in de vorm van zand, grind en bijprodukten als bovengrond en klei, alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken en werken zoals verhardingen en wegen.

12.1.1 Bouwregels

- a. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwvoorschriften, niet worden gebouwd alvorens het gebied is ingericht in aansluiting op de zandwinning;
- b. ter plaatse van de aanduiding "zandwinning" mag maximaal één verwerkings- en/of scheidingsinstallatie worden opgericht met een maximale oppervlakte van 3.000 m² en een maximale bouwhoogte van 25 meter, alsmede bijbehorende leidingen, installaties, hulpconstructies en bouwwerken;
- c. binnen het gebied met de aanduiding zandwinning zijn ten behoeve van deze functie gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale oppervlakte van 75 m² per gebouw of bouwwerk en tot een maximale hoogte van 5 meter en 10 meter voor palen en masten, alsmede leidingen, hulpconstructies en installaties toegestaan.

12.2 wetgevingzone - waarde archeologie 1

12.2.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte wordt gekeken naar de gronden in het plangebied die voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komen.

12.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.2.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. het archeologisch onderzoek betreffen.

12.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.2.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

12.2.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1 onder h van de Monumentenwet 1988;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

12.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de aanduiding "wetgevingzone - waarde archeologie 1" als bedoeld in lid 12.2.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan, voor zover het een in beperkte mate afwijking van de maatvoering betreft, noodzakelijk om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeerregels

14.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

14.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

14.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

14.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.2 en in lid 14.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

14.1.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

14.2 Voorrangsregeling bestemmingen

Bij toepassing van de bestemmingen uit Hoofdstuk 2 geldt, indien op deze gronden een (enkelvoudige) bestemming samenvalt met een dubbelbestemming, primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Indien twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioriteitenvolgorde te worden aangehouden:

- a. in de eerste plaats de planregels van artikel Artikel 8 Waterstaat - Waterberging;
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel Artikel 7 Waarde - Archeologie 3;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzonderingen

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.3 Uitzonderingen

Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het bestemmingsplan Landschapszone - 8 (drijvende woningen Oosterhoutse Plas en noordelijk deel Lentse Plas).