

Nijmegen Dijkzone - Hof van Holland

Concept ontwerp bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting (ontwikkelplan)	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Voorgeschiedenis	7
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	13
2.1 Beschrijving huidige situatie	13
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	13
2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken	14
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Relevant rijksbeleid	17
3.2 Relevant provinciaal beleid	19
3.3 Waterschap	22
3.4 Relevant gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	35
4.1 Stedenbouwkundige /landschappelijke aspecten	35
4.2 Bedrijven en milieuzonering	35
4.3 Geluid	35
4.4 Trillingshinder	36
4.5 Windhinder	37
4.6 Luchtkwaliteit	37
4.7 Externe veiligheid	39
4.8 Bodem	42
4.9 Water	44
4.10 Groen	51
4.11 Cultuurhistorie	61
4.12 Archeologie	68
4.13 Klimaat	72
4.14 Verkeer - Vervoer en parkeren	73
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	77
5.1 Inleiding	77
5.2 Systematiek van de planregels	77
5.3 Beschrijving per bestemming	77
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	79
6.1 Kostenverhaal	79
6.2 Financiële haalbaarheid	79
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81
7.1 Inspraak	81
7.2 Overleg	81
Bijlagen bij toelichting	83
Bijlage 1 Overzicht onderzoeksrapporten	84
Bijlage 2 Plan MER met ecologische onderzoeken	85
Bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart	86
Bijlage 4 Cultuurhistorische analyse	87
Bijlage 5 Advies commissie MER	88
Bijlage 6 Onderzoek DGMR Trillingshinder	89
Bijlage 7 Risico's spoor	90

Planregels		91
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	93
Artikel 1	Begrippen	93
Artikel 2	Wijze van meten	105
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	109
Artikel 3	Gemengd	109
Artikel 4	Groen	111
Artikel 5	Tuin	112
Artikel 6	Verkeer	113
Artikel 7	Woongebied	114
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaard	118
Artikel 9	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk	119
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	121
Artikel 11	Waterstaat - Waterlopen	123
Hoofdstuk 3	Algemene regels	126
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	126
Artikel 13	Algemene bouwregels	127
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	129
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	131
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	132
Artikel 17	Overige regels	133
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	136
Artikel 18	Overgangsrecht	136
Artikel 19	Slotregel	138

Toelichting (ontwikkelplan)

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor u ligt de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Dijkzone - Hof van Holland (verder in de toelichting als 'Dijkzone - Hof van Holland' genoemd). Dit ontwerp bestemmingsplan wordt samen met het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen Dijkzone - Woenderskamp" ter inzage gelegd. In de toelichting wordt het gebied van deze twee ontwerpbestemmingsplannen ook wel aangeduid als 'Dijkzone'.

In dit bestemmingsplan 'Dijkzone - Hof van Holland' is de mogelijkheid opgenomen om 150 woningen te realiseren.

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt hoofdzakelijk beoogd om in binnendijs gelegen gebied woningbouw mogelijk te maken. Dit komt voort uit de behoefte naar meer woningen in de gemeente Nijmegen.

1.2 Voorgeschiedenis

In 1991 kwam de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra uit waarin het Rijk de bouw van honderduizenden nieuwe huizen op uitbreidings(Vinex) locaties aankondigde. Tussen 1991 en 2015 werden 81 Vinexwijken gebouwd voor circa 800.000 nieuwe bewoners. Eén van de laatste Vinexlocaties die nog in ontwikkeling is, is de Waalsprong.

Het gebied de Waalsprong is tevens de belangrijkste Nijmeegse uitbreidingslocatie en bevindt zich aan de noordzijde van de rivier de Waal. In deze Vinex-locatie worden in totaal circa 12.000 woningen gerealiseerd.

MER procedure

Voor dit gebied en tevens voor alle omliggende gebieden is de MER procedure inmiddels afgerond en als bijlage opgenomen bij deze plantoelichting. Tevens is het advies van de Commissie MER opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. De MER heeft de bouw van 3000 woningen beschreven en haalbaar geacht. Dit plan van 150 woningen maakt daar deel van uit.

Ambitiedocument

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een ambitiedocument opgesteld, waarin ook het gebied Dijkzone is opgenomen. Dit document is op 30 maart 2016 in de raad van gemeente Nijmegen besproken. Voor de gebieden Nijmegen Woenderskamp en Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied zijn reeds separate bestemmingsplannen opgesteld, die 29 maart 2018 onherroepelijk zijn geworden.

In het Ambitiedocument zijn de kaders voor de verdere ontwikkeling geschetst, welke zijn af te leiden uit onderstaande "Essentiekaart" bij het Ambitiedocument. In die zin kan het Ambitiedocument ook worden beschouwd als opmaat naar het voorliggende bestemmingsplan. Het plangebied is in het ambitiedocument aangemerkt als "Dijkzone" (geel) en "Stadsbuurt-stedelijk wonen" (oranje).



Afbeelding: kaart Ambitiedocument Hof van Holland- Woenderskamp-Broodkorf

Programma

Onderdeel van de ontwikkeling van de Waalsprong is het gebied Hof van Holland. Dit bestaat uit zowel een centrumgebied (noord) als een dijkzone (zuid).

Van de eerder genoemde circa 3000 woningen zijn 650 woningen in het plangebied Dijkzone gepland; 150 voor bestemmingsplan Dijkzone - Hof van Holland.

Het maximum areaal aan bijzondere doeleinden is dwingend vastgelegd in de juridische regels van het bestemmingsplan. Ook is in de planregels - om regionale afspraken te respecteren - een limiet gesteld aan het aantal woningen.

Met het plan wordt beoogd om het voorgenomen programma juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan is globaal van opzet om nog flexibel te kunnen zijn in de exacte invulling van het gebied. Na realisatie van het planvoornemen zal er een gedetailleerd bestemmingsplan worden opgesteld om de gerealiseerde bebouwing en functies vast te leggen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit binnendijs gelegen gronden direct ten noorden van de Oosterhoutsedijk.



Afbeelding : plangebied (Fort beneden Lent maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan)

Het gaat om de binnendijs gelegen gronden tussen de watersingel, die het stadseiland omringt, en de Waaldijk. Het plangebied strekt zich uit vanaf het buurtschap nabij de spoordijk in het zuiden tot de het landgoed Waaijenstein in het noorden (zie afbeelding). Het plangebied grenst binnendijs aan de plangebieden Nijmegen Woenderskamp en Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied.

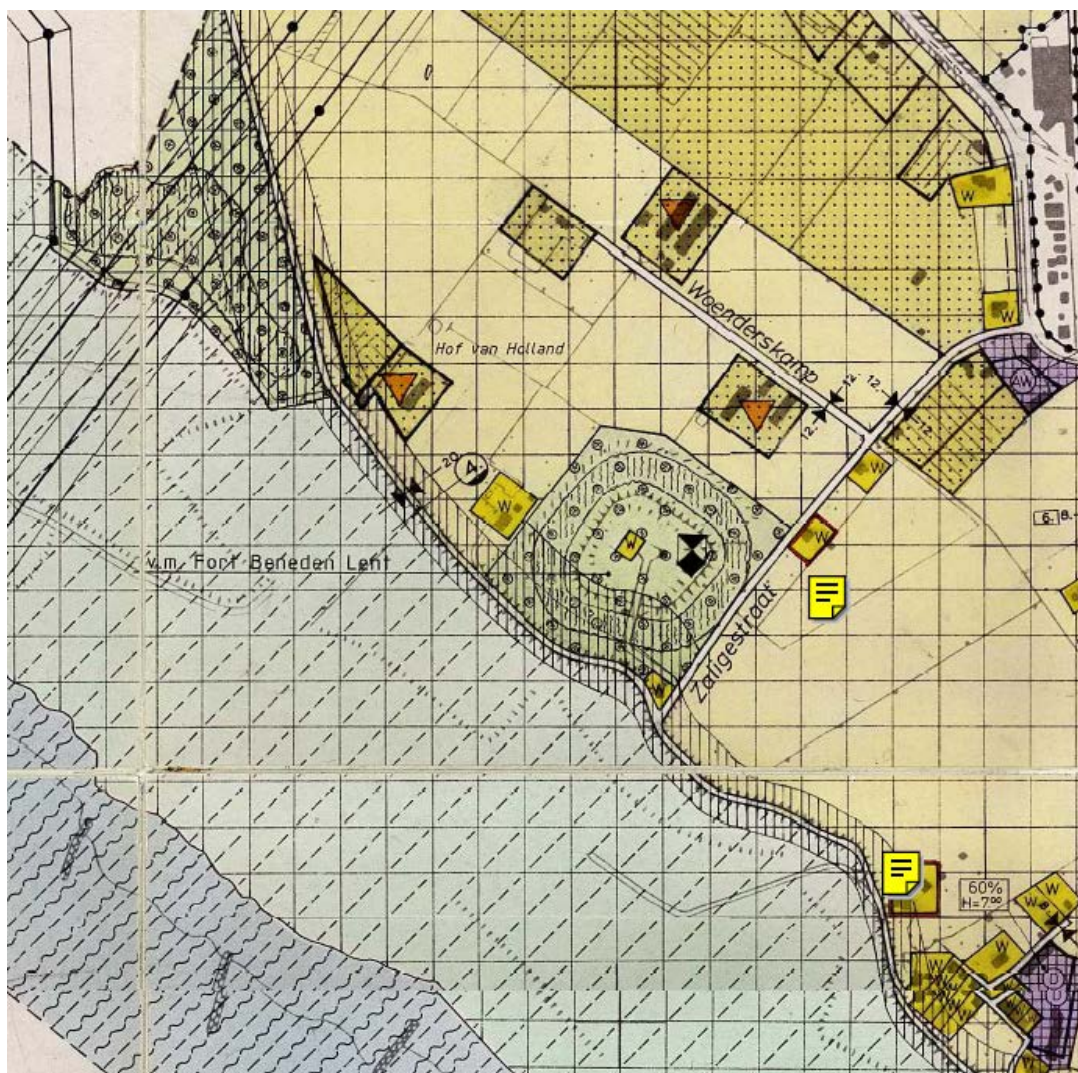
De grens met de Waaldijk bevindt zich op de bestaande binnenteen van de Waaldijk. Op die plekken waar een 'klimaatdijk' wordt beoogd, bevindt de grens zich op de bestaande binnenkruin van de Waaldijk.

Het plangebied beslaat een totaal oppervlakte van circa 7,3 ha. Op bovenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de directe omgeving globaal weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Alle gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Nijmegen. Het Fort Beneden Lent is eigendom van Staatsbosbeheer, maar maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent staat overwegend agrarisch gebruik (niet zijnde intensieve veehouderij) toe op de gronden in het plangebied.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent .Lichtgeel is agrarisch bestemd.

Grootschalige woningbouw is niet mogelijk op basis van het vigerend plan. Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

In deze bestemmingsplanprocedure is het fort niet opgenomen omdat op het moment van opstellen nog onduidelijk was wat de nieuwe functie van het fort gaat worden. Het fort is aangewezen als rijksmonument en zal een eigen bestemmingsplan krijgen zodra duidelijk is wat de nieuwe functie zal worden.

Wel houdt dit bestemmingsplan rekening met de uitstraling en cultuurhistorische waarden van het fort. Dit staat in paragraaf 4.11 beschreven.

1.5 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.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is voor een groot deel onbebouwd. Uitzonderingen zijn een paar voormalige boerderijen (Oosterhoutsedijk 88 en Zaligestraat 8). Het merendeel van de gronden wordt als grasland gebruikt en een klein deel van de gronden is in gebruik als boomgaard en maisakker. Het betreft hier hoofdzakelijk gepachte gronden. Het plangebied wordt doorsneden door het bruggenhoofd van de nieuwe stadsbrug: de Oversteek.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de Dijkzone beschreven:

De in het ambitiedocument beschreven ontwikkelingsrichting en de daarbij behorende essentiekaart vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

De dijkzone is ingeklemd tussen de nieuwe Watersingel en de Waaldijk. De dijkzone bevat woonmilieu's die zich onderscheiden ten opzichte van die aan de noordzijde van de watersingel (het centrumgedeelte).

De voor de dijkzone onderscheidende woonkwaliteit is die van het wonen vlakbij en zelfs op de (verbrede) dijk, dichtbij het hart van de Waalsprong in een landschappelijke setting en bijzondere omgeving: rond het fort, bij het bruggenhoofd van de Oversteek en bij het park Waaijenstein.

In 2017 is voor de dijkzone een visie ontwikkeld die gekenmerkt wordt door compacte kleinschalige bebouwingsclusters in een open groene setting. Deze visie is verder uitgewerkt in 2018. Vervolgens is de positie en typologie van de bebouwingsclusters nader bepaald. Voor elke cluster wordt nog een beeldkwaliteitsplan opgesteld ter aanvulling op dit bestemmingsplan. Het overkoepelende beeldkwaliteitsplan is in de bijlage opgenomen.

Bijzondere elementen (in de omgeving):

Het Fort, het buurtschap en zichtlijnen vanuit het 'stadje' Hof van Holland op de Waaldijk, de kwelsloten, het landgoed, de watersingel en het streven naar een eigen en onderscheidend woonmilieu onder andere via de klimaatdijk, zijn bepalend voor het stedenbouwkundig concept.

1. Fort Beneden Lent (maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan!)

Het Fort maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar is wel een bepalend element voor het plan. De nieuwe bebouwing in het deel tussen het buurtschap en het Fort houdt rekening met de cultuurhistorische context van het Fort. De bouwhoogte in de nabijheid van het Fort blijft beperkt en de schootsvelden blijvenikbaar doordat daar niet in gebouwd wordt.

De Zaligestraat zal als de enige binnendijkse ontsluiting van het Fort als eeuwenoude structuur zoveel als mogelijk in de huidige vorm bestaan. De Zaligestraat vervult een functie als recreatieve route tussen Hof van Holland en de uiterwaarden.

2. Kwelsloten

De in het plangebied aanwezige eeuwenoude kwelsloten worden zoveel als mogelijk als structuurlijn in stand gehouden. Deze sloten bepalen in een aantal gevallen de harde grens tussen de bebouwingsconcentraties en de onbebouwde groengebieden. De kwelsloten vervullen, net als vroeger, een rol in de waterhuishouding van de dijkzone.

3. Buurtschap

Het buurtschap blijft als eigen identiteit in stand. Het buurtschap blijft ook in de toekomst vanaf de dijk ontsloten. Dit in afwijking van de nieuwe woongebieden in de dijkzone, die vanuit het binnendijkse gebied worden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

4. Zichtlijnen vanuit Woenderskamp en Hof van Holland op de dijk

De nieuwe woongebieden Hof van Holland en Woenderskamp worden door de dijkzone gescheiden van de Waaldijk en de uiterwaarden. Om de dijkzone niet als obstakel, maar als verbinding te laten functioneren is op een aantal plekken een zichtrelatie tussen beide aanwezig. Behalve de kwelsloten binnen de dijkzone vormen de zichtrelaties tussen de woongebieden binnen de Watersingel en de Waaldijk in een aantal gevallen de harde begrenzingen van de bebouwingsvelden in de dijkzone.

5. Watersingel

In de dijkzone heeft de Watersingel een asymmetrisch profiel. Aan de zijde (binnenzijde) van Woenderskamp en Hof van Holland bezit de singel een groen oever met plaatselijk een harde kade. Aan de zijde van de dijkzone heeft de watersingel (buitenzijde) een natuuroever-profiel. Dit verschil sluit aan op de verschillen in de aard van de woongebieden binnen en buiten de watersingel.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

Dijkzone als geheel

Binnen het dijkzone-idee van zorgvuldig gepositioneerde en gecomponeerde bebouwingsclusters in een groen context is een drietal cluster-typologieën ontwikkeld, waartussen mengvormen mogelijk zijn

A *Zwermen*

- grondgebonden woningtypes
- maaiveld dat is opgehoogd tot het niveau dat nodig is voor de noodzakelijke drooglegging
- in directe nabijheid Fort, buurtschap en voormalige boerderij

B *Hillen*

- grondgebonden en gestapelde woningtypes
- maaiveld dat is opgehoogd tot het niveau dat nodig is voor de noodzakelijke drooglegging, begrensd door een kade
- kade onttrekt parkeren aan zicht vanuit de omgeving, waardoor het lijkt dat bebouwing zich op een soort van terp bevindt

C *Bebouwbare dijk*

- grondgebonden en gestapelde woningtypes
- woningen zijn gesitueerd op of nabij niveau van de toekomstige dijkkrui, trapsgewijs aflopend naar het noorden
- beperkte ruimte voor commerciële activiteiten in de plint gericht op de buurt in opgehoogde deel ondergrondse bouwwerken (parkeergarages, bergingen) mogelijk

voor zover buiten het profiel van de vrije ruimte die nodig is voor toekomstige dijkversterking

Als geheel wordt de dijkzone getypeerd door een aantal scherp ruimtelijk begrensde, uiteenlopende woonmilieus, die zijn gesitueerd in een gebied met groen-blauwe landschappelijke en recreatieve functies.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voortaan geldt een onderbouwing op basis van “behoefte” (in plaats van ‘actuele regionale behoefte’). Dit houdt in dat de reikwijdte van de stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt, leidend is voor het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de Laddertoets moet worden gedaan. Ook is dit leidend voor het al dan niet plegen van regionale afstemming.

Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied blijft het van belang de behoefte te onderbouwen (ook al lijkt artikel 3.1.6, lid 2, Bro anders te suggereren).

De derde trede van de eerdere Ladder onderbouwing (de eis dat gemotiveerd moet worden in hoeverre ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied passend zijn of worden ontsloten) is geschrapt.

Er is een nieuw onderdeel toegevoegd aan artikel 3.1.6 (lid 3) Bro waarmee de Laddertoets bij flexibele planvormen (wijzigings- of uitwerkingsplan) kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan, gelet op het beoogde woningbouwprogramma, worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

3.1.1.1 Kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte

Nijmegen is een stad die 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 173.000 inwoners (per 1 januari 2017), 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 (sub)regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de woningbouwaantallen. De woningbouwcijfers zijn in juni 2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vervangen het oude KWP3 (Kwalitatief Woon Programma 3). De regio heeft afgesproken woningbouwplannen te prioriteren door gebruik te maken van een zogenoemd stoplichtmodel. De plannen in de Dijkzone staan op groen en vallen binnen de gemaakte afspraken over de woningbouwaantallen. Bij brief van 15 maart 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland laten weten dat - op basis van het nieuwe subregionale cijfer - tot 2025 ruimte is voor 13.100 woningen voor plannen die op "groen" staan. De 150 geplande woningen van dit bestemmingsplan maken hier deel van uit en passen daarmee binnen de kwantitatieve behoefte.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland (d.d.14-11-2017) de notitie 'Ruimte voor goed wonen' de koers voor Wonen vastgesteld. Daarin staan de woonbehoeften per Gelderse woonregio, maatwerk en flexibele plannen centraal. Samen met gemeenten en andere betrokken partijen maakt de provincie afspraken over wat er nodig is voor een goede plek om te wonen voor iedereen in Gelderland. In de provincie Gelderland is de woningmarkt momenteel volop in beweging. De vraag naar woningen is op dit moment in sommige regio's groot, en daar moet ruimte voor zijn om op in te springen. Tegelijkertijd wil de provincie er met deze koers voor zorgen dat we verstandige keuzes maken voor de toekomst, voor als er bijvoorbeeld meer kleine huishoudens komen en woningen energieneutraal moeten zijn.

In de Woonvisie Nijmegen 2015-2020 (vastgesteld door raad op 27 januari 2016) is ook uitgegaan van de uitbreidingsbehoefte van woningen in de Waalsprong. Het plangebied van de Dijkzone (onderdeel van het ambitiedocument Hof van Holland) behoort hier toe. Dit 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 Dijkzone noodzakelijk om in die groei, woningbouwbehoefte en versnellingsopgave van woningbouw te voorzien. In (sub)regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de woningbouwaantallen. De regio heeft daarbij afspraken gemaakt over de kwantiteit en kwalitatieve woningbouwopgave. Dit plan, Dijkzone - Hof van Holland, valt binnen de gemaakte afspraken over de woningbouwaantallen en sluit aan bij de woningbouwbehoefte.

Kwalitatieve onderbouwing:

De woningen in de Dijkzone zullen gebouwd worden in een lagere woningdichtheid, de vlekken zullen aansluiten bij het fort, het gehucht en het gebied vormt een overgang van het stedelijker woonmilieu van Hof van Holland naar een groenstedelijk bijzonder woonmilieu, gelegen tegen het rivierpark.

Samenvattend: het plan met de ontwikkeling van ongeveer 150 woningen past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Ladder omdat de behoefte voldoende is aangetoond.

3.1.2 Verdrag van Valetta

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007) en de Erfgoedwet (1-7-2016).

3.1.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren.

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Volgens de Omgevingsvisie Gelderland (geconsolideerde versie, januari 2018) zijn een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming op de woningmarkt onmisbaar (paragraaf 3.1.3.7). De gemeente stelt bestemmingsplannen vast, maakt afspraken met corporaties en andere partijen en koopt eventueel grond. Het inzicht groeit dat op termijn een vorm van strategisch voorraadbeheer nodig is. Dit beheer is gericht op alle woningen binnen een gemeente en liefst afgestemd met de regio. Dit is nodig om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen en houden. Dit vraagt om kennis van de kansen en mogelijkheden voor:

- aanpassing van de bestaande voorraad;
- sloop met vervangende nieuwbouw;
- verdunning;
- functieverandering van bestaand vastgoed.

Op basis van deze kennis kan de meest geschikte locatie bepaald worden voor:

- eventuele nieuwbouw;
- het benutten van mogelijkheden in de bestaande voorraad;
- functieverandering.

In paragraaf 3.2.4. van Omgevingsvisie Gelderland staat dat de kwantitatieve regionale opgave voor wonen door Gedeputeerde Staten wordt vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw.

De woningbouw die is voorzien in het plangebied is conform regionale afspraken (zie ook 3.1.2.1 van deze plantoelichting).

Conclusie:

De ontwikkelingen zijn niet in strijd met deze provinciale uitgangspunten (beleid).

3.2.2 Omgevingsverordeing Gelderland (december 2017)

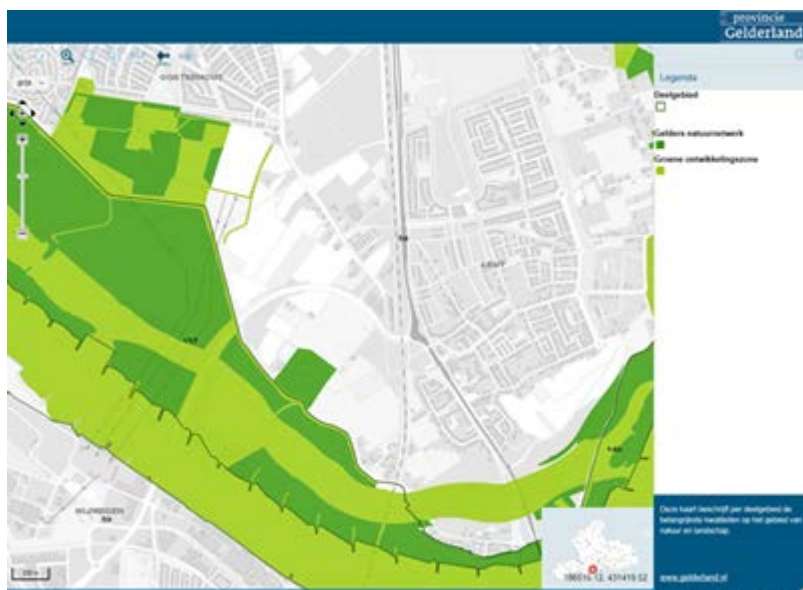
In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd.

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt.

Groene ontwikkelingszone

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De oude ecologische verbindingzones (evz's) maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden.



Conclusie:

De voorgenen ontwikkeling houdt rekening met de bepalingen van de Omgevingsverordening Gelderland waardoor het niet in strijd met beleid en visie van de provincie Gelderland.

3.2.3 Provinciaal archeologisch beleid

De provincies hebben nog maar een beperkte rol als het om archeologie gaat. Door de Monumentenwet 1988 is de rol van het rijk en de provincies sterk afgenomen, ten gunste van de gemeenten. Deze zijn verantwoordelijk voor het opnemen van archeologie in bestemmingsplannen en voor het daarvan afgeleide vergunningstelsel. Er zijn enkele uitzonderingen hierop: de provincies zijn verantwoordelijk voor ontgrondingen en kunnen op basis daarvan aan de ontgrondingsvergunning ook voorwaarden stellen die betrekking hebben op archeologie. Tevens is de provincie bevoegd gezag bij inpassingsplannen en bij mer-trajecten op provinciaal niveau.

De provincie Gelderland kent een groot belang toe aan goed archeologisch beleid op gemeentelijk niveau en heeft daarom de instelling van regioarcheologen gefaciliteerd, zodat vrijwel alle Gelderse gemeenten kunnen beschikken over gedegen archeologische ondersteuning bij het opstellen en uitvoeren van archeologisch beleid. Daarnaast heeft de provincie voor een drietal grotere regio's zogenaamde kennisagenda's laten opstellen, om zo de bestaande kennis en kennislacunes inzichtelijk te maken. De provincie Gelderland is verder actief betrokken bij de nominatie van de Romeinse grenszone, de Limes, tot Unesco werelderfgoed. Het is de bedoeling dat de onder deze status vallende terreinen ook planologisch beschermd gaan worden.

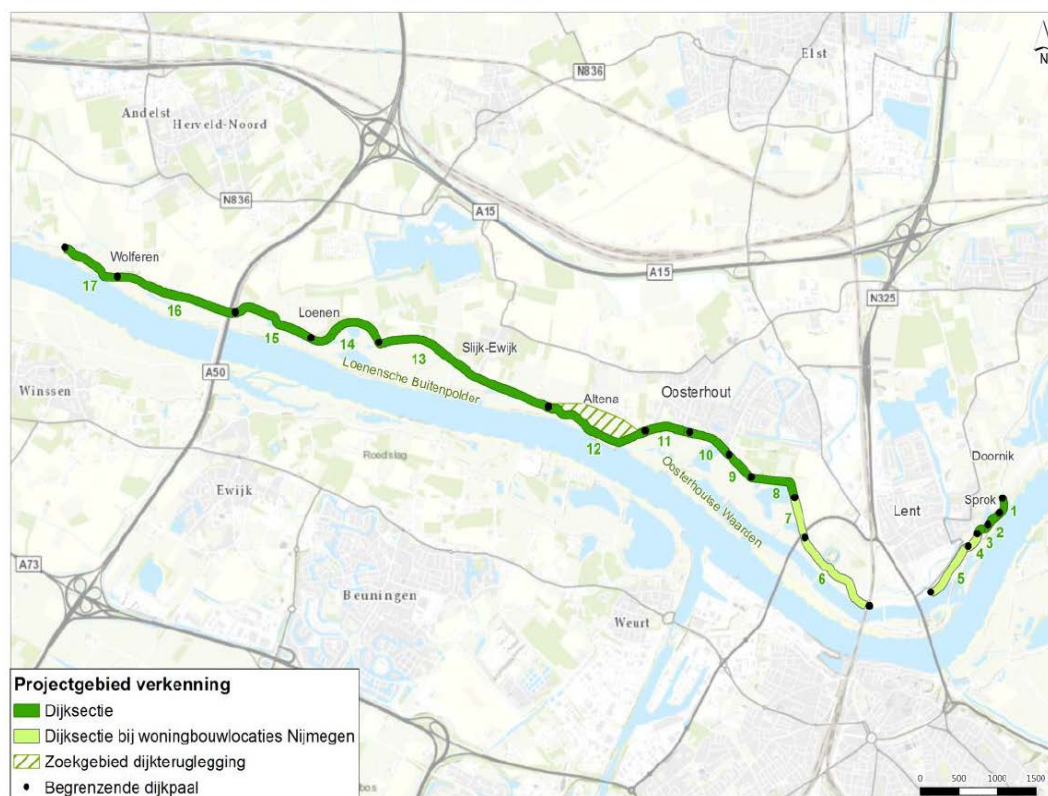
Conclusie:

De ontwikkelingen zijn niet in strijd met deze provinciale uitgangspunten (beleid).

3.3 Waterschap

De dijk tussen Wolferen en Sprok voldoet niet aan de wettelijke normen voor hoogwaterveiligheid. De dijk is te laag en heeft onvoldoende stabiliteit. De beheerder van deze waterkering, Waterschap Rivierenland, heeft daarom van het landelijke Deltaplan Waterveiligheid de opdracht gekregen om ongeveer 14,5 km dijk te versterken. Dit project zal de komende jaren spelen.

De hoofddoelstelling van het project is om de Waaldijken tussen Wolferen en Sprok aan de wettelijke hoogwaterveiligheidsnormen te laten voldoen. De dijk zal op de meeste plekken worden verhoogd en verbreed. Deze plannen van het Waterschap en de bouwplannen van de gemeente (waar dit bestemmingplan de mogelijkheid toe geeft) zijn op elkaar afgestemd.



Afbeelding: projectgebied Wolferen-Sprok, met ter hoogte van nummer 6 het onderhavige plangebied

3.3.1 Legger 2016

Het Algemeen Bestuur van het Waterschap Rivierenland heeft op 24 juni 2016 de leggers van de primaire waterkeringen vastgesteld. Voor het plangebied is dijkspaaltraject Doornenburg-Dodewaard relevant.

In de legger zijn onder meer beschermingszones en buitenbeschermingszones opgenomen.

3.3.2 Dijkversterking Wolferen- Sprok

De dijk tussen Wolferen en Sprok voldoet niet aan de wettelijke normen voor hoogwaterveiligheid. De dijk is te laag en heeft onvoldoende stabiliteit. De beheerder van deze waterkering, Waterschap Rivierenland, heeft daarom van het landelijke Deltaplan Waterveiligheid de opdracht gekregen om ongeveer 14,5 km dijk te versterken. Dit moet eind 2022 klaar zijn.

De hoofddoelstelling van het project is om de Waaldijken tussen Wolferen en Sprok aan de wettelijke hoogwaterveiligheidsnormen te laten voldoen.

Inmiddels is in het kader van het MER een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld; dit is de eerste stap van de procedure voor de milieueffectrapportage.

Ten aanzien van het plangebied staat in de Notitie: de gemeente Nijmegen bereidt ook verschillende binnendijkse woningbouwprojecten in de invloedssfeer van de dijk voor. Deze woningbouwprojecten lopen voor op de dijkversterking. Het waterschap wil de realisatie van deze woningbouwprojecten echter niet in de weg staan. Het waterschap heeft daarom een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Nijmegen. De gemeente Nijmegen zal het benodigde binnendijkse profiel aanleggen dat nodig is om de dijk aan de veiligheidsnorm te laten voldoen. Op deze wijze is binnendijks woningbouwontwikkeling mogelijk.

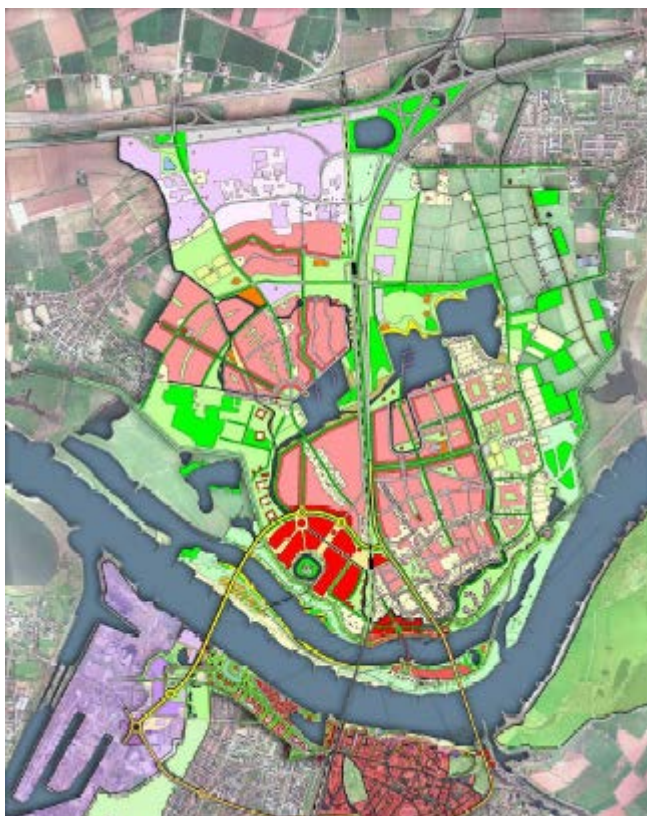
Conclusie:

De in het plangebied beoogde ontwikkeling verdraagt zich goed met de voornemens van het Waterschap.

3.4 Relevant gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Nijmegen 2013

In september 2013 heeft de gemeenteraad de Ontwerp structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Structuurvisie relevant: het plangebied behoort tot Nijmegen omarmt de Waal. Ten aanzien van Hof van Holland wordt gesteld: dit wordt het centrumgebied van het nieuwe stadsdeel aan de noordkant van de Waal, met een stedelijk woonmilieu (ongeveer 3000 woningen), kantoren, diverse winkels en voorzieningen.



3.4.2 Coalitieakkoord 2018-2022

(Toekomstige) inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving heeft prioriteit. Woonstraten worden groen en duurzaam ingericht. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

In het coalitieakkoord Nijmegen “Samen Vooruit” 2018-2022 zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: bouwen aan een aantrekkelijke stad. We maken groei mogelijk en zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. We bouwen in deze periode 2000 (400 extra) sociale en 1200 (500 extra) middeldure huurwoningen. De aandacht voor de woningbouwopgave in de Waalsprong en het Waalfront is onverminderd. 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. We hebben blijvende aandacht voor de kwaliteit en binnenklimaat van woningen en de betaalbaarheid van de energierekening. In de Woonvisie hebben we aandacht voor voldoende woningen voor starters en studenten en voor (het aandeel aan) goedkope woningen.

3.4.3 Woningbouwopgave

Bij de nieuw te ontwikkelen woongebieden in de Waalsprong zetten we ons in voor de ongedeelde stad, we bouwen voor de uitbreidingsbehoefte met voldoende differentiatie in prijs en type en zetten ons in voor versnelling van de woningbouwproductie en een extra opgave van sociale en middeldure huurwoningen. Daarbij zetten we ons in voor voldoende geschikte en betaalbare woningen voor jongeren en voor voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen en voldoende rolstoelwoningen voor: ouderen, hulpbehoevenden, mensen met een beperking en kwetsbare doelgroepen; we zorgen voor voldoende aanbod van beschut wonen (en waar nodig beschermd wonen) voor ouderen.

De gemeente staan open voor nieuwe woonvormen, waaronder woongroepen, collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) en woonexperimenten. Duurzaamheid in brede zin speelt een belangrijke rol bij planontwikkeling: energiezuinig, gasloos, weinig milieubelasting, een goede gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het is daarbij belangrijk dat de nieuw te bouwen woningen aanpasbaar en levensloopbestendig gebouwd worden, zodat de woningen eenvoudig geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen ook als men ouder en hulpbehoevend wordt.

Kortom we zetten ons in voor duurzame stedelijke ontwikkeling met realisatie van aantrekkelijke woonmilieus met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, kwaliteit en type: vraaggericht en toekomstbestendig.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit beleid omdat het deel uitmaakt van Hof van Holland, dat op zijn beurt weer deel uitmaakt van Nijmegen omarmt de Waal.

3.4.4 Topindicator Groen

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator “binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen” vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt geadviseerd. De 0,5 hectare komt daarbij voort uit ervaringscijfers. Na nuancering en verfijning van de topindicator is in 2013 een overzicht gemaakt van gebieden waar de toevoeging van groen gewenst is. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Bijvoorbeeld in de nota 'Samen gezond verder. Lokaal gezondheidsbeleid Nijmegen 2013-2016' wordt het belang van groen genoemd en is de topindicator onderdeel van het beleid. De indicator is nuttig om gebieden te identificeren waar een groentekort is. Het is zaak om nieuwe woongebieden dusdanig in te richten dat aan de topindicator groen wordt voldaan en dat er voldoende groen op loopafstand beschikbaar is. Het ontwikkelgebied dient voldoende openbaar toegankelijk groen te bevatten met een diversiteit aan structuur en hoogtes (gras/struiklaag/boomlaag) wat zowel de biodiversiteit als de beleavings- en gebruikswaarde bevordert. Aanbevolen wordt om de bestaande bijzondere groenelementen zoals Fort Beneden Lent, de Historische tuin, de boomgaarden (allen buiten dit bestemmingsplangebied) en de populierenlaan in te passen en een functie geven met een openbaar karakter. Het plangebied biedt unieke aanknopingspunten om het aangrenzende woongebied te voorzien van openbaar toegankelijk groen en vormt een verbinding naar nabijgelegen natuurgebieden.

De maximale dichtheid aan woningen (in combinatie met het bijbehorende ruimtebeslag voor infra en parkeervoorzieningen) dient dusdanig op de hoeveelheid openbare ruimte te worden afgestemd dat ook op de middellange termijn voldoende openbaar groen beschikbaar is.

3.4.5 Groenplan de Groene Draad (2007)

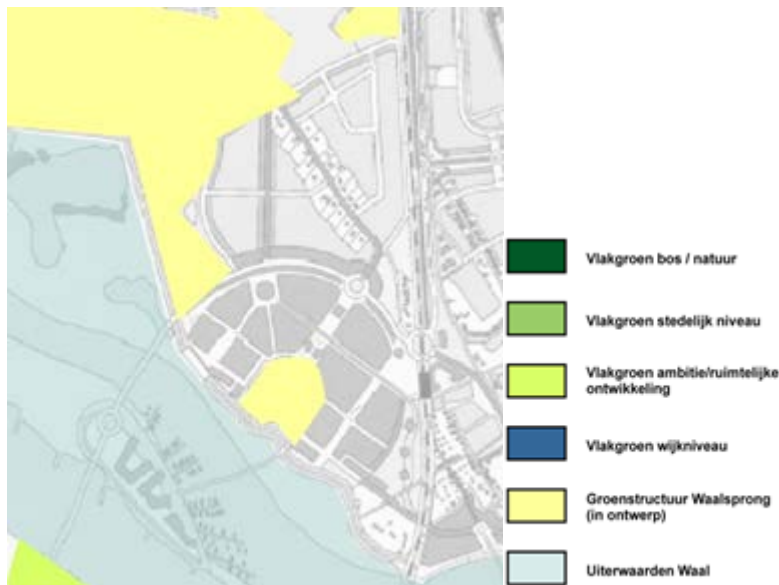
Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

- 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.

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken.

In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Op de onderstaande verbeelding is de hoofdgroenstructuur van Nijmegen te zien. Hoewel het onderliggende stedenbouwkundige patroon gedateerd is, is hierop te zien dat het plangebied buiten de hoofdgroenstructuur ligt.



De landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het gebied wordt zoveel als mogelijk gebruikt als basis voor de stedenbouwkundige indeling.

3.4.6 Handboek stadsbomen (2009)

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de hoofdbomenstructuur. Op de onderstaande verbeelding is de hoofdbomenstructuur van Nijmegen te zien. Hoewel het onderliggende stedenbouwkundige patroon gedateerd is, is hierop te zien dat het plangebied deels buiten de hoofdbomenstructuur ligt.

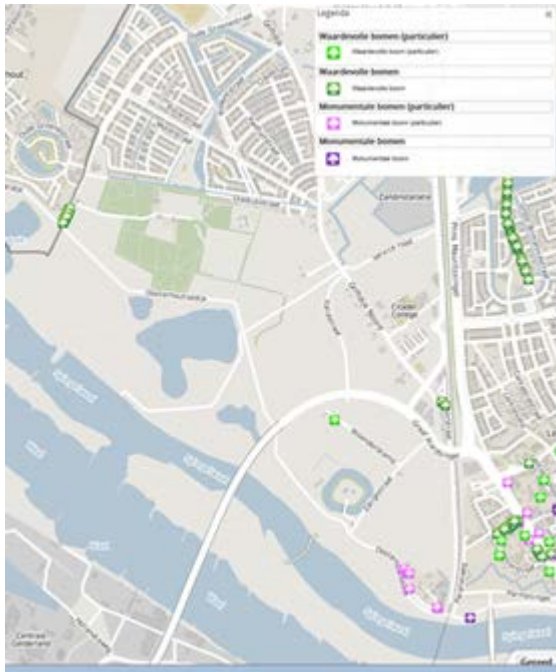


Bijzondere bomen

Monumentale bomen weerspiegelen net als monumentale gebouwen de geschiedenis van de stad. Om de cultuurhistorische betekenis van het groen in de stad te waarborgen, zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, bijzondere en waardevolle bomen opgenomen. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud, hebben een cultuurhistorische betekenis en hebben een goede levensverwachting. De waardebeoordeling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen.

Daarnaast is er een aantal bijzondere bomen aan de lijst toegevoegd. Dit zijn de bomen die een bijzondere betekenis hebben of een geplant zijn vanwege een bijzondere gebeurtenis zoals o.a. de Wilhelminaboom, Julianaboom, Beatrixboom.

Alleen de, vanaf openbaar terrein, zichtbare monumentale bomen op particulier grondgebied zijn opgenomen. Alle bijzondere bomen vallen onder het regime van de omgevingsvergunning, het kappen van houtopstanden. Het plangebied bevat geen bomen die vallen in de categorie bijzondere bomen.



In het plangebied van het naastgelegen bestemmingsplan Hof van Holland centrumgebied staat een waardevolle perenboom. Verder bevinden er zich enkele monumentale bomen bij het buurtschap buiten het plangebied.

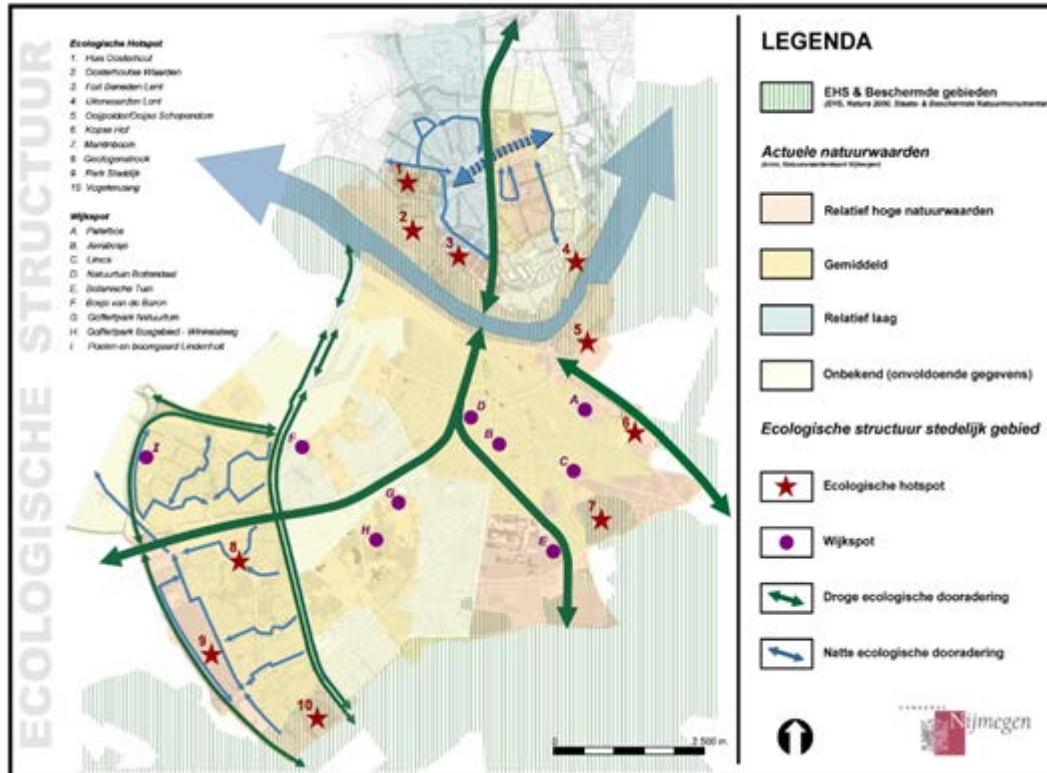
Ecologie van de stad

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Grootschalige natuurgebieden om de stad, zoals de Gelderse Poort, de uiterwaarden van de Waal, Oosterhoutse Waarden, De Ooypolder, het Hatertse Vennengebied, Heumensoord fungeren hierbij als brongebied voor natuurwaarden in de stad.

We hebben de ecologische structuren, de ecologische hotspots en de ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking. Ecologische hotspots zijn waardevolle gebieden die, in relatie met de gebieden om de stad, een functie vervullen voor algemene en zeldzame soorten. Hier stemmen we het beheer af op de natuurwaarden en wordt het gebruik van die gebieden voor recreatie meer gereguleerd en gestuurd wordt. Tevens waken we bij deze hotspots voor versnippering, aantasting en doorsnijding. De ecologische waardevolle wijkspots vervullen een rol op wijkniveau en maken het mogelijk om natuur dichtbij huis te beleven.

Vogels en vleermuizen zijn onlosmakelijk verbonden met de stad en het stedelijk groen. Ze hebben het niet altijd makkelijk in de stedelijke omgeving bijvoorbeeld bij het vinden van geschikte nestgelegenheden en verblijfsplekken. Naast het openbaar groen zijn ook de tuinen van belang voor vogels en andere fauna. Doordat heggen verdwijnen, tuinen verstenen en hedendaagse huizen vrijwel helemaal gesloten zijn, ontstaan minder mogelijkheden voor stadsvogels en vleermuizen. Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze campagne is om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening worden daarbij onder de aandacht gebracht. Denk hierbij aan de afbreuk van de biodiversiteit en aan klimaatverandering. Minder groen in de tuin betekent minder vogels, insecten en andere dieren.

Bij nieuwe ontwikkelingen ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Het bewust aanbrengen van schuil- en nestgelegenheden aan nieuwe of bestaande gebouwen is een kans die veelal eenvoudig benut kan worden. Bij het inrichten van het (openbaar) groen dient aandacht besteed te worden aan de biodiversiteit door variatie aan te brengen in het type vegetatie (gras/struiklaag/boomlaag) en bij de soortkeuze rekening te houden met de meerwaarde voor flora en fauna.



In en nabij het plangebied zijn waardevolle natuur- en landschapselementen aanwezig zoals de Populierenlaan, het Fort Beneden Lent met de aangrenzende erfbeplanting en boomgaard, de (drooggevalle) poel, de hoogstam kersenboomgaard, de elzenlaan en de historische tuin Lent.

Ook rondom het plangebied liggen waardevolle (groen-)gebieden die aanknopingspunten bieden zoals de uiterwaarden, landgoed oosterhout, de oosterhoutse waarden en de landschapszone.

Voor roofvogels kan het gebied nog aantrekkelijker worden gemaakt door het creëren van "rommelhoekjes" of houtwalleitjes om het prooiaanbod te verhogen.

Groen en gezondheid

Groen heeft niet alleen een ecologische waarde, het draagt bij aan de gezondheid van mensen, het zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren. Groen bevordert de gezondheid, het nodigt uit om te bewegen en patiënten herstellen sneller in een groene omgeving. Voor kinderen is het belangrijk om juist al op jonge leeftijd in contact te komen met een groene leefomgeving. Bij de inrichting van de leefomgeving is dit nadrukkelijk een aspect om rekening mee te houden.

Groen en klimaat

Door de klimaatsveranderingen ontstaan er steeds meer milieuproblemen in de stedelijke omgeving. Door overmatige regenval ontstaat wateroverlast; de temperatuurstijging veroorzaakt hitte eilanden in overmatig stenige omgevingen en door het Fijnstof probleem krijgen steeds meer mensen gezondheidsklachten. Groen kan ingezet worden om deze milieu- en gezondheidsproblemen te verzachten. Hemelwater kan opgevangen worden in groengebieden; door het vergroenen van stenige pleinen zal de temperatuur iets afnemen en diverse planten nemen fijnstof op uit de lucht. Groen kan op deze wijze bijdragen aan een beter en gezonder leefklimaat.

Ambities voor groen in relatie tot water

Vanwege de onlosmakelijke relatie tussen groen/natuur en water zal een deel van de waterberging in de groene ruimte worden gezocht. We streven naar een goed evenwicht tussen beide functies zodat het resultaat een impuls oplevert voor natuurwaarden en natuurontwikkeling.

De watersingel aan de noordzijde van het plangebied biedt door de aanleg van natuurvriendelijke oevers aanknopingspunten voor het versterken van natuurwaarden.

3.4.7 Gemeentelijk archeologisch 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.

3.4.8 Cultuurhistorie

3.4.8.1 Monumentenverordening

De aanwijzing van gemeentelijke monumenten, bouwhistorie monumenten, identiteitsbepalende objecten en beschermde stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. Afhankelijk van de beschermingsvorm is voor wijziging, verbouw en sloop al dan niet een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

3.4.8.2 Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

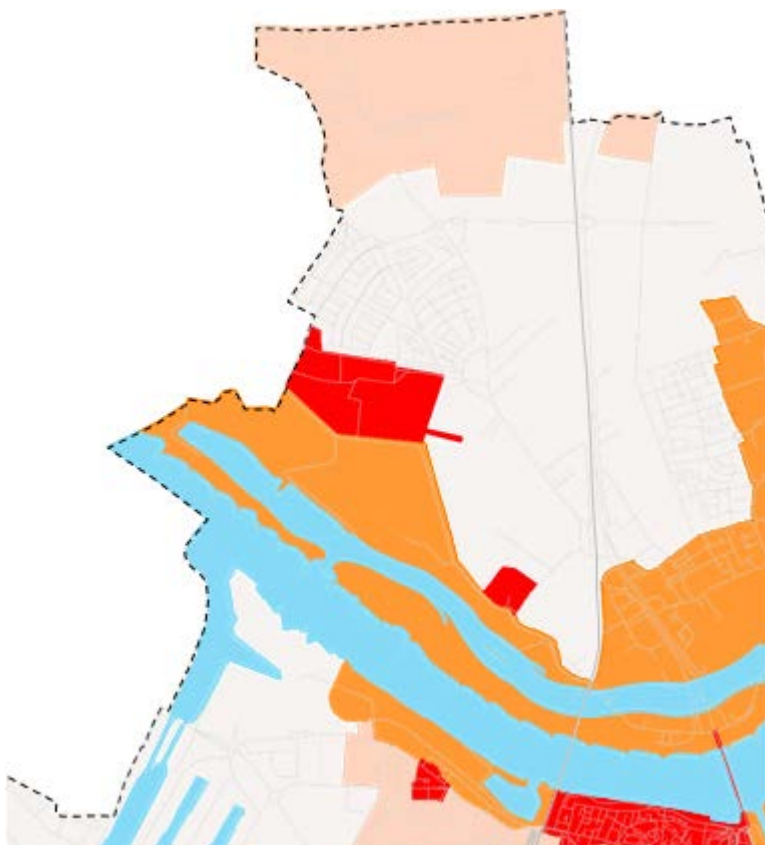
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten. Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld.

3.4.8.3 Nota Cultureel Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013).

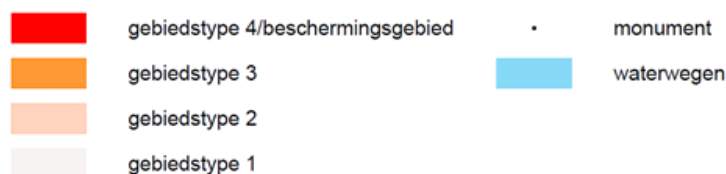
Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

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.



Gemeente Nijmegen - Cultuurhistorische Beleidskaart

versie 1.0.1 (12 december 2012)



Afbeelding : Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Het betreffende bestemmingsplangebied Hof van Holland Dijkzone valt binnen meerdere gebiedstypen van de cultuurhistorische beleidskaart. Fort Beneden-Lent en zijn directe omgeving vallen binnen gebiedstype 4, de Oosterhoutsedijk valt binnen gebiedstype 3, de rest van het gebied valt binnen gebiedstype 1.

Gebiedstype 4:

In beschermde gebieden (gebiedstype 4) is cultuurhistorie de bepalende factor bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Er is in deze gebieden sprake van een bijzonder karakter, met een samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, het bebouwingsbeeld, de architectuur van de bebouwing en eventueel het aanwezige groen. Uitgangspunt is de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven en ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de cultuurhistorische waarden en karakteristieken. Er is gedetailleerde aandacht voor cultuurhistorie. In bestemmingsplannen zorgen planregels en passende functies voor behoud van de cultuurhistorische waarden.

Gebiedstype 3

Bij gebiedstype 3 is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en/of cultuurlandschap. Bij de bebouwing gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen. In bestemmingsplannen wordt maatwerk toegepast ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden, indien sprake is van:

- a. cultuurhistorisch waardevolle structuren;
- b. cultuurhistorisch waardevolle ensembles;
- c. cultuurhistorisch waardevolle gebieden;
- d. cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Gebiedstype 1

Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. Bij ruimtelijke plannen wordt daarom alleen 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.

In het bestemmingsplan worden de waardevolle cultuurhistorische elementen gerespecteerd en beschermd. Kenmerkende zichtlijnen blijven open. O.a. door de bestemming groen er op te leggen. De Zaligestraat krijgt een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Stedenbouwkundige /landschappelijke aspecten

Het plangebied rondom het fort; onderdeel van de dijkteruglegging en onderdeel van het hart van de Waalsprong met de ontwikkeling van Hof van Holland maakt het plangebied tot een unieke woonlocatie in een bijzonder groen woonmilieu. Dit vormt de basis voor de verdere uitwerking.

Dijkzone Hof van Holland

Deze locatie gelegen tegen het hart van de Waalsprong: Hof van Holland, met een stedelijk woonprogramma van appartementen en woningen en een winkelcentrum en voorzieningen, en gelegen tegen het fort, het rivierpark met het eiland en gelegen tegen het gehucht maakt een uniek woonmilieu mogelijk. De opgave voor dit gebied bedraagt ca. 150 voornamelijk grondgebonden woningen in een ruime groene setting, verdeeld over 4 plandelen die aansluiting vinden bij het Fort, de Buurtschap, de watersingel en het rivierpark. We werken aan een bijzonder woonmilieu, met een lagere woningdichtheid, en plannen die oog hebben voor het verleden en de identiteit van het gebied. De woningbouw zal aansluiten bij de woningbouwopgave. Verder is de groene uitstraling van het gebied heel belangrijk. Dat is de oorzaak dat de woonerven geen (bouwmarkt)schuttingen mogen hebben, maar een groene haag of iets dergelijks. Kortom we zetten ons in voor duurzame stedelijke ontwikkeling met realisatie van aantrekkelijke woonmilieus met een gevarieerd woningaanbod naar prijs, kwaliteit en type: vraaggericht en toekomstbestendig.

4.1.1 Woonbehoefte

Het plan draagt positief bij aan de verdere ontwikkeling van de Waalsprong met gevarieerde en toekomstbestendige wijken. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het brede kader van de ontwikkeling van de Waalsprong. Het plan zal voorzien in de woonbehoefte en nader worden gespecificeerd. Het plan draagt bij aan een diversiteit van woonmilieus in de Waalsprong en zorgt voor een uniek woonmilieu in de Dijkzone, in de nabijheid van het centrum van de Waalsprong, Hof van Holland.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het woonbeleid en sluit aan bij de woonbehoefte in een groenstedelijk en meer stedelijke compact woonmilieu.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich momenteel geen milieuhinderlijke bedrijven.

4.3 Geluid

4.3.1 Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Graaf Alardsingel en de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze geluidszones is de geluidsbelasting berekend.

De Wet geluidhinder laat geluidsbelastingen tot en met 48 dB wegverkeerslawaai zonder meer toe. Voor spoorweglawaai is dat 55 dB. Hogere geluidsbelastingen zijn wel toegestaan als hiervoor een apart besluit wordt genomen. In het bijbehorende akoestisch onderzoek (zie bijlage in de plantoelichting) staat ook welke maatregelen de geluidsbelasting kunnen verlagen. In het hogere waarden besluit staat welke maatregelen worden getroffen en welke afwegingen zijn gemaakt om de hogere geluidsbelastingen toe te staan. Woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen moeten voldoende geluidsisolerend worden gebouwd. Afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting kunnen aanvullende eisen worden gesteld aan de indeling en de plaats ten opzichte van de geluidbron.

Resultaten akoestisch onderzoek:

Geluidbron	Geluidsbelasting in dB (bij wegverkeerslawaai inclusief aftrek art 110 Wgh)		
<i>Wegverkeer</i>	<i>Voorkeurs- waarde</i>	<i>Maximale waarde</i>	<i>Berekende geluidsbelasting op 7,5 m hoogte, op eerstelijns bebouwing</i>
Graaf Alardsingel	48	63	< 48
<i>Spoorverkeer</i>	<i>Voorkeurs- waarde</i>	<i>Maximale waarde</i>	<i>Berekende geluidsbelasting per bouwlaag.</i>
Nijmegen-Arnhem	55	68	Bgg-3 ^e <55 4 ^e = 56

De bovenstaande resultaten zijn de hoogste waarden die zijn berekend op de woningbouwlocaties.

Voor woningen langs het spoor met meer dan 3 bouwlagen moeten hogere waarden worden vastgesteld. Gezien de geringe overschrijding van de voorkeurswaarde met 1 dB worden geen extra eisen gesteld aan de woningen. De hogere waarden zijn in een apart besluit vastgelegd.

Geluidreducerende maatregelen

Op de Graaf Alardsingel ligt al een geluidsreducerend wegdek. Verdere maatregelen zijn voor dit plan niet nodig.

Er is geld gereserveerd voor geluidreducerende maatregelen aan het spoor. We gaan nu nog uit van normale geluidsschermen met een effectieve hoogte van 1,5 m en raildempers op de sporen tussen station Lent en de spoorbrug over de Waal. In overleg met ProRail onderzoeken we of minischermen kunnen worden toegepast. Deze voor Nederland vrij nieuwe minischermen staan dichter langs het spoor en zijn niet hoger dan een standaard perron en zijn toch effectief omdat ze dicht langs de geluidbron staan. De bestaande woningen in de Hoge Bongerd profiteren overigens ook van de raildempers.

30 km wegen

De wegen in het plangebied worden 30 km wegen. Het plangebied is nog in ontwikkeling en het is nog niet duidelijk waar de geluidgevoelige bestemmingen en de verkeersontsluitingen komen te liggen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan moet rekening worden gehouden met de geluidproductie van het verkeer op deze 30 km wegen.

4.4 Trillingshinder

In 2017 heeft ingenieursbureau DGMR onderzoek gedaan naar mogelijk trilling van het spoor bij de nieuwbouwlocaties in Nijmegen Noord. In haar rapport van 5 april 2017 (zie bijlage in de plantoelichting) concludeert DGMR dat er op een afstand van meer dan 62 m uit het hart van het spoor geen trillinghinder is te verwachten.

Het bestemmingsplangebied Dijkzone - Hof van Holland ligt op meer dan 62 meter van het spoor en er is dus geen trillinghinder te verwachten. Het rapport van DGMR is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

4.5 Windhinder

Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Dit bestemmingsplan maakt het niet mogelijk om bouwen boven de 30 meter. Onderzoek naar windhinder is daardoor niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsing aan regelgeving

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. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ("Wet luchtkwaliteit") zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO₂ en PM₁₀. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Tabel: luchtkwaliteit

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1 juni 2011

Een ruimtelijke ontwikkeling kan doorgang vinden indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel

5.16.1.b.1°), of;

- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;

- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;

- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.

De Dijkzone plannen zijn destijds bij vaststelling van het NSL opgenomen als onderdeel van het IBM project Waalsprong. Het voorziene woningbouwprogramma per 2018 past binnen de opgegeven hoeveelheden van dat project. Onderstaand een beschrijving van de openbare informatie die te ontsluiten is via de zogenaamde Monitoringstool. Hierin wordt de voortgang van de NSL-projecten en maatregelen bijgehouden en ook worden jaarlijks de nieuwe verkeersintensiteiten erin geactualiseerd.

De website is te vinden via:

<https://www.nsl-monitoring.nl/monitoring-nsl/exporteren/projecten/>

Door de juiste categorieën aan te vinken kom je aan bij de projecten van de gemeente Nijmegen die zijn opgegeven voor het NSL.

Inzien en Exporteren

Weggegevens en resultaten

Projecten in het NSL

Maatregelen in het NSL

Voortgangsformulieren projecten exporteren

Het NSL bevat maatregelen en projecten. Selecteer de overheid waarvan u de NSL-projecten wilt zien. Stadsgewesten en (stads)regio's zijn opgenomen onder jurisdictietype 'Milieudienst'. Klik op de naam van een project om het voortgangsformulier te openen.

Jurisdictietype

Gemeente (G)

Jurisdictie

Nijmegen (G)

Projecten exporteren

Projectnummer	Naam
225	Nijmegen_koerswest_waalfront_stadsbrug
226	Nijmegen_waalsprong_Ressen_Grift_Grift_zuid
277	Nijmegen_plus_kantoren_bedrijven
278	Nijmegen_Waalfront
278A	Nijmegen_Waalfront
279	Nijmegen_Waalsprong
279A	Nijmegen_Waalsprong
279B	Nijmegen_Waalsprong
293	Nijmegen_Dorpensingel_West
294	Nijmegen_Graaf_Alardsingel
295	Nijmegen_Groot_Oosterhout

Het bestemmingsplan valt onder nummer 279, 279 A en 279B Nijmegen_waalsprong. Uit de link blijkt dat rekening is gehouden met 10.500 woningen (voor de hele Waalsprong) en dat is aangegeven dat de uitgifte van de grond is vertraagd.

Ad b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De woningen zijn geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van de planlocaties zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet hoger dan de grenswaarden (tot 25 µg/m³ stikstofdioxide).

Wel wordt er aandacht gevraagd voor de te kiezen locaties van scholen. Hierover het volgende:

De woningen zijn geen gevoelige bestemmingen, de zorgwoningen zijn dat echter wel. In de recente landelijke "GGD-Richtlijn medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid" adviseert de GGD ten aanzien van het bouwen van gevoelige bestemmingen langs drukke gemeentelijke wegen (meer dan 10.000 mvt/etm):

- geen afstandscriterium;
- niet bouwen direct langs een drukke weg (dus niet in 1e lijnsbebouwing);
- GGD heeft het advies "niet in 1e lijnsbebouwing" aangevuld met dat dit minimaal moet gelden binnen 50 meter van de rand van de drukke gemeentelijke weg.

Voor wegen in het plan met meer dan 10.000 mvt/etmaal wordt geadviseerd een afstand van minimaal 50 meter aan te houden en het liefst zo ver mogelijk van de weg af.

4.7 Externe veiligheid

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. De volgende risicobronnen hebben invloed op het bestemmingsplan gebied.

Transportrisico's:

- Het Spoor Nijmegen-Arnhem
- De routing vervoer gevaarlijke stoffen gemeente Nijmegen (N325, Prins Mauritssingel)
- De Betuweroute

- De Waal

Er liggen dus geen bedrijven in de buurt die vallen onder het Bevi en een invloedsgebied hebben over het plangebied.

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

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 ($PR \cdot 10^{-6}$) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de $PR \cdot 10^{-6}$ contour bedoeld. Er ligt geen PR contour over het plangebied.

De verantwoording van 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.

Transportrisico's

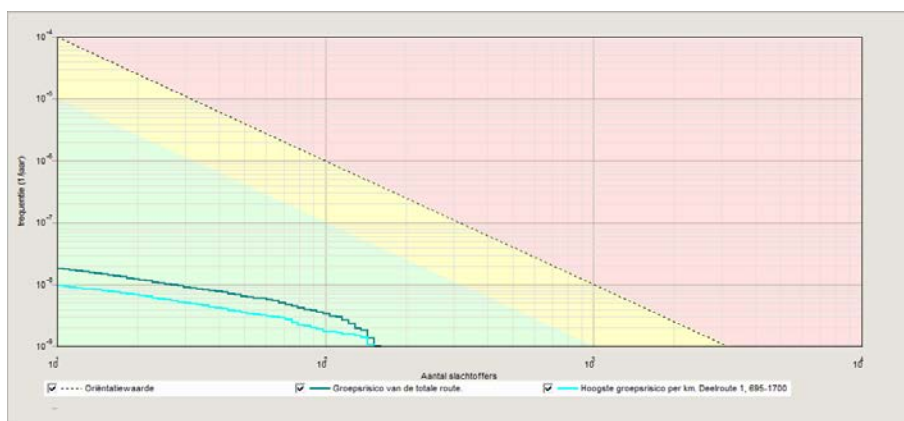
Het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied leidt tot risico's in het plangebied. Naast het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over het spoor van Nijmegen naar Arnhem en terug en de Betuwelijn. Daarnaast worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de Waal en de N325/Prins Mauritssingel.

Het spoor van Nijmegen naar Arnhem

Naast het plangebied, op ongeveer 620 meter, ligt de spoorlijn van Nijmegen naar Arnhem. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën A, B2, C3, D3 en D4; respectievelijk 700, 200, 1050, 50 en 50 wagons per jaar volgens de prognose van het 'basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. In werkelijkheid zijn in 2016 respectievelijk 2522, 99, 400, 43 en 8 wagons vervoerd over dit traject.

In het Bevt is een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden (200 meter vanaf het spoor). Buiten deze zone dient in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De ODRN heeft voor het plangebied een nieuwe berekening (ODRN HvH, sept 2016 a en b) gemaakt van het groepsrisico voor de bestaande situatie en voor de situatie na de planontwikkeling. Hieruit blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied relatief laag is en ook niet substantieel toeneemt. Beide berekeningen zijn samengevat in één beter leesbaar document (Risico's spoor Nijmegen Noord; link: <https://www.commissiemer.nl/projectdocumenten/00001494.pdf?documenttitle=Bijlage%20risicoberekening%20spoor%20HvH.pdf>).

In onderstaande figuur is het groepsrisiconiveau weergegeven van de hoogst belaste kilometer en het gehele traject na de beoogde planontwikkeling.



Groepsrisico (Fn curve) ter hoogte van het plangebied.

Voor de berekening van het groepsrisico is de uitgangssituatie (nul-situatie) vergeleken met de ontwikkeling van het plan Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf.

Ondanks dat deze gebieden hun eigen planproces hebben zijn ze onderdeel van één ambitiedocument en is er dus al een goed beeld van de toekomstige ontwikkeling. Al deze ontwikkelingen (worst case) zijn dus nu al meegenomen in de berekening van de eindsituatie.

De dichtheid van het aantal personen in het gebied is momenteel zeer laag (<25 personen/ha) en neemt in enkele delen van het plangebied toe tot 120-150 personen per ha. Het berekende groepsrisico ligt echter ook in de nieuwe situatie nog ver onder de 0,1* de oriëntatiewaarde.

Hierdoor kan volgens het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (Bevt, art 8 lid 2a).

Betuwelijn

De Betuwelijn ligt op ongeveer 4 km van het plangebied. De ongevalsscenario's die het plangebied kunnen bereiken dragen niet bij aan een toename van het groepsrisico. In de beleidsvisie van de gemeente Nijmegen (Beleidsvisie, februari 2014) is hiervoor een standaardverantwoording opgesteld op pagina 33.

Routing vervoer gevaarlijke stoffen over N325

Over de N325 (afstand tot plangebied 700 meter) worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het daaraan gepaard gaande externe veiligheidsrisico over de weg is relatief laag (zie Beleidsvisie, 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 130. De beoogde ontwikkeling ligt echter buiten het invloedsgebied van een plasbrand (30 meter). Het groepsrisico van deze weg ligt dan ook ruim beneden de oriëntatiewaarde. De kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen op de weg in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Gezien het beperkt risico van de weg zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen om het risico te verkleinen niet realistisch. Voor ontwikkelingen op grotere afstand van deze weg is in de Beleidsvisie EV van de gemeente Nijmegen op pagina 34 een standaard verantwoording opgenomen.

Rivier De Waal

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Waal. De afstand vanaf de oeverlijn is echter dusdanig (~500 meter van de hoofdvaarweg) dat alleen zeer onwaarschijnlijke toxische scenario's het plangebied kunnen bereiken. Deze ongevalsscenario's dragen niet bij aan een toename van het groepsrisico. In de beleidsvisie van de gemeente Nijmegen (Beleidsvisie, februari 2014) is hiervoor een standaardverantwoording opgesteld op pagina 33.

Cumulatie en domino-effecten:

De kans op domino-effecten is verwaarloosbaar. Hiervan zou alleen sprake kunnen zijn indien bijvoorbeeld een spoorwagon met gevaarlijke stoffen ontspoord en op een vrachtauto met gevaarlijke stoffen botst. De kans daarop is nihil. Ook de cumulatie van risico's in het plangebied leidt niet tot andere inzichten. De overlap van risicozones in het plangebied (Waal, spoor, weg, etc.) bestaat veelal uit zeer onwaarschijnlijke toxische scenario's. Het grootste risico komt van het spoor waarvan uit bovenstaande berekening al blijkt dat het risico zeer laag is. Het optellen van deze zeer kleine risico's leidt tot een nieuw zeer klein geaccumuleerd risico en is derhalve ook acceptabel.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Bodem

4.8.1 Algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich enkele voormalige boomgaarden, diverse watergangen en een voormalige wiel (kolk ontstaan door een dijkdoorbraak). Op de zuidelijke grens van het plangebied is een sterk verontreinigde sloot(bodem) aanwezig. Van de overige sloten is de kwaliteit van het slib voldoende om binnen het plangebied verspreid te kunnen worden.

4.8.2 Voormalige boomgaarden

In bodemonderzoeken werd tot juli 2008 het EOX gehalte geanalyseerd. EOX staat voor Extraheerbare Organo Halogenen. Enkele bekende organohalogenen verbindingen zijn: PCB's, DDT's en organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Het EOX gehalte functioneert als een indicatie dat er mogelijk een verontreiniging met organochloor of andere organohalogenen aanwezig kan zijn; bij een gehalte boven de 0,3 mg/kg werd het grondmonster pas op specifieke bestrijdingsmiddelen onderzocht.

De gehalten aan EOX binnen het plangebied blijven onder de 0,3 mg/kg. Daarom wordt er geen sterke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (met name DDT's) verwacht.

4.8.3 Zaligestraat 8

Ter plaatse van een ondergrondse tank is een verontreiniging met minerale olie aanwezig in grond en grondwater. Met een geschatte omvang van respectievelijk 20 m³ sterk verontreinigde grond en ca. 60 m³ verontreinigd grondwater, is sprake van een niet ernstig geval van bodemverontreiniging. In de nabijheid van de woning is circa 20 m³ sterk puinhoudende bovengrond verontreinigd met DDT. Zonder ingrepen in de verontreinigde bodem is er geen noodzaak tot saneren.

4.8.4 Voormalig wiel

Het vermoeden bestaat dat de kolk bodemvreemd materiaal en niet gesprongen explosieven bevat. Onderzoek en verwijdering van explosieven zal gecombineerd worden met milieukundige bodemonderzoek. Indien het bodemonderzoek daartoe aanleiding geeft, zullen sanerende maatregelen getroffen worden.

4.8.5 Sloot zuidzijde plangebied

De sloot gelegen op de zuidelijke grens van het plangebied is verontreinigd met minerale olie. Door de omvang van de olieverontreiniging is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ca. 50 meter van de verontreinigde sloot bevindt zich in het plangebied; de totale lengte van de verontreinigde sloot is ca. 160 meter. Voorafgaand aan de aanleg van de watersingel dient de bodem gesaneerd te worden.

4.8.6 Actualisatie bodemonderzoeken

De bodemonderzoeken op de onverdachte terreindelen dienen geactualiseerd te worden. Ter plaatse van het voormalige wiel fort en het voormalig wiel is bodemonderzoek noodzakelijk.

De bodemrapporten kunnen via onderstaande hyperlinks gedownload worden.

#rapport	Jaar onderz.	Bureau	Adres aanduiding
3090	2004	AT MilieuAdvies	Oosterhoutsedijk 88
http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150940025&type=.pdf			
3164	2004	CSO Advies	Oosterhoutsedijk 88
http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150940026&type=.pdf			
4290	2008	Grontmij	Zaligestraat 8
Verkennd en bodem- en asbestondz			
http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150945270&type=.pdf			

Kadastrale perceel nr. 191 (gedeeltelijk)

1659 1995 Chemielinco. Oosterhoutsedijk/ Zaligerstraat NEN 5740
<http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941511&type=.pdf>

1766 1999-5-18 Arcadis Oosterhoutsedijk/Zaligestraat
<http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941512&type=.pdf>

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Het plangebied ligt in het zuidwesten van het Waalspronggebied en wordt aan de noordzijde begrensd aan de noordzijde door de Watersingel (watergang). Deze watergang vormt een onderdeel van het waterhuishoudings-systeem van de Waalsprong. In het gehele gebied worden woningen gerealiseerd.

Het huidige waterbeleid dat van belang is voor de ontwikkeling van Hof van Holland/ Woenderskamp is hieronder kort samengevat.

4.9.2 Oppervlaktewater

4.9.2.1 Watersysteem Waalsprong

Het stedelijk watersysteem van de Waalsprong bestaat in de eindsituatie in 2020 uit een netwerk van onderling verbonden singels, sloten en drie grote plassen. De singels hebben een meervoudige functie. Allereerst hebben ze een waterbergende functie om het regenwater op te vangen. Verder hebben ze een transportfunctie om onder natte omstandigheden het teveel aan regenwater af te voeren naar de plassen in de landschapszone. Bij hoge waterstanden voeren ze het kwelwater uit de Waal af naar deze plassen. Tevens hebben ze de functie om bij lage waterstanden water uit de plassen te ontvangen. De singels hebben verder een drainerende functie voor de tussenliggende woongebieden. Tenslotte hebben de singels een ecologische functie en bepalen ze sterk de kwaliteit van de leefomgeving.



Het watersysteem bestaat uit de plassen in de Landschapzone waarin het waterpeil sterk kan fluctueren, vooral over het seizoen. Het singelsysteem heeft een gemiddeld peil over het jaar heen van 7,90 m+NAP (watergang/-systeem mag niet leeglopen) maar kent sterke fluctuaties. In de zomermaanden zal vaker een peil optreden van 7,60 m+NAP optreden. Vanuit de plassenzone zal middels gemalen het singelsysteem doorgespoeld worden. Het singelsysteem bestaat uit een drietal lussen aan de plassenzone:

- singelsysteem Stadseiland, waartoe ook het plangebied behoort;
- singelsysteem Oosterhout;
- de kleine lus van Laauwik;

Het watersysteem van de Waalsprong heeft een uitlaatstuw naar de Linge. De uitlaat bevindt zich aan het einde van de Rietgraaf, in de noordwestzijde van het singelsysteem Oosterhout. Er wordt geen water ingelaten in het watersysteem, in de plassenzone vindt seizoensberging van water plaats die het surplus en tekort in waterbehoefte kan opvangen. De watergangen en singels zijn in beheer en onderhoud bij Waterschap Rivierenland. Alleen kolken/wielen worden door de gemeente, en de slotgracht bij Fort Beneden Lent door Staatsbosbeheer beheerd. De kolken/wielen hebben met name een natuurfunctie. De slotgracht heeft, vanwege de mogelijk ontstane piping door de dijk ter plaatse ook een beschermende functie. Door mee fluctueren van de slotgracht met de waterstand van de Waal ontstaat een beperking van piping.

Alle singels leveren naast hun waterafvoer- en waterbergingsfuncties ook nog een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. De waterstand in de slotgracht fluctueert deels mee met de waterstand in de Waal. Hiermee draagt de slotgracht bij aan het voorkomen van piping door de dijk.

4.9.2.1.1 Singel in Hof van Holland

De huidige kwel sloten (zegen), fluctueren nu mee met de waterstand van de Waal. Bij lage rivierwaterstanden vallen deze sloten droog. Bij hoge rivierwaterstanden of in perioden met veel regen voeren deze watergangen water af naar het noorden en zullen dus uitmonden in de nieuwe watersingel.

Voor het deelgebied Dijkzone blijft dit beschreven systeem gedeeltelijk intact. Terreinen wordt alleen opgehoogd op de gedeelten waar wordt gebouwd of waar een weg wordt aangelegd.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in de singels en de vijvers wordt door het Waterschap Rivierenland gemonitord. De verwachting was dat de hoeveelheden nutriënten (stikstof en fosfaat) mogelijk boven de MTR-normen zitten. Uit de monitoring over 2015, gepresenteerd op 15 januari 2016, blijkt dat, bij het meetpunt, de totaal nutriëntenbalans onder de gestelde norm van 0,08 mg/l ligt.

Bij nieuwe singels (buiten het plangebied aan te leggen) zullen zoveel mogelijk natuurlijke oevers aangelegd (minimaal eenzijdig) worden, die een deel van de zuivering van het water zullen realiseren. De verwachting is dat, zodra er een volwaardig oppervlaktewatersysteem is, de waterkwaliteit zal toenemen. De plassen zullen dienen als een soort bezinkput voor het stof waaraan zich voedingsstoffen hechten. Regelmatig wordt in de toekomst water rondgepompt door de singels wat ook bevorderlijk is voor de waterkwaliteit. Een eerste ecologische monitoring door het waterschap geeft aan dat de nieuwe oevers en vijvers zelf zich al goed aan het ontwikkelen zijn.

In de toekomstige situatie zal direct ten noorden van het plangebied een singel worden gerealiseerd ten behoeve van het oppervlaktewatersysteem van de Waalsprong. Het profiel van de watergang in het plangebied heeft een natte doorsnede van minimaal 8,3 m² bij waterpeil NAP +7,90 m, een bodem NAP +6,60 m en taluds van vooralsnog 1:2 en 1:2. Dit geeft een bovenbreedte van circa 17 meter. Dit profiel geldt als minimum vanuit afvoercapaciteit en als maximum vanuit doorspoeling en kwel/inzijing. De watergang heeft een variabel peil. Het gemiddeld peil bedraagt NAP +7,90 m. In droge periode wordt via opmaling uit de plassen gestuurd op een minimaal peil van NAP +7,60 m (watergang mag niet leeglopen). De maximaal berekende waterstand in de watergang bedraagt +8,64 m (bij bui T=10 + 10%).

De definitieve uitvoering van de taluds is mede afhankelijk van het ontwerp van de natuurvriendelijke oevers. Zie hiervoor paragraaf 4.8 6.

4.9.3 Grondwater

De planvorming bevindt zich op het niveau van het stedenbouwkundig proces. Ten aanzien van het aspect oppervlaktewater zijn goede uitgangspunten nodig om het stedenbouwkundig plan verder uit te kunnen werken en het te ontwikkelen gebied optimaal mogelijk te laten aansluiten op het bestaande bebouwd gebied en de te behouden natuurhistorische elementen in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied heeft enkele jaren terug een dijkteruglegging plaatsgevonden, waarbij o.a. een waterkerend scherm (kwelscherm) en een pipingscherm gerealiseerd zijn. De verwachte effecten van de veranderde waterhuishouding ten gevolge van de dijkteruglegging zijn in het verleden, in het kader van het bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal, doorgerekend en beoordeeld.

De werkelijke effecten van de werkzaamheden in het kader van de dijkteruglegging zijn de afgelopen jaren gemonitord. In de gemonitorde periode is er echter geen Hoog Water situatie in de Waal geweest, waarbij het effect ook meetbaar zou zijn geweest.

Door Royal HaskoningDHV is in de afgelopen maanden het grondwatermodel, welke de afgelopen 10 jaar is gebruikt voor MER, Bestemmingsplannen en invloeden van grondwater op Nijmegen Noord, aangepast op basis van de laatste meetresultaten, exacte liggingen van watergangen, dikte van deklagen etc.

De gehele rapportage is nog niet beschikbaar, maar wel zijn de 1^e uitkomsten met betrekking tot de ontstane grondwaterstanden in Hof van Holland-Woenderskamp bij hoogwater in de Waal beschikbaar.

De hoogste grondwaterstand zal dicht achter de Oosterhoutsedijk tot aan het maaiveld komen. Daarna zal het kwelwater afstromen via de aanwezige kwel sloten en watergangen afvoeren naar het noorden. In het op te hogen gedeelte van het plangebied Dijkzone - Hof van Holland kan de grondwaterstand tot 0,70 meter onder maaiveld komen. Zolang het watersysteem nog niet afgerond is in de Waalsprong, is sprake van een tijdelijke situatie. De waterstand in de singels varieert nu in normale tijden tussen 7,60 – 7,90 m+NAP, maar dat kan bij heftige regenbuien of hoge Waalstanden oplopen tot ver boven de 8,00 m+NAP. Het maximale oppervlaktewater peil zal volgens berekeningen NAP +8,55m bij een T=10 + 10% NAP +8,64m bedragen bij een bodemhoogte van NAP +6,60 m.

In de definitieve situatie zullen de kwel sloten het kwelwater afvoeren naar het watersysteem.

De grondwaterstand wordt, bij het in het Waterhuishoudkundige Inrichtingsplan Waalsprong 2009 (W.I.W.) omschreven peilbeheer, primair gereguleerd door het oppervlaktewatersysteem.

De secundaire structuur bestaat uit de drainage onder de wadi's en aanwezig cunet drainage in de wegen. Deze secundaire systemen zullen alleen functioneren bij bui T=10 en/of een hoge waterstand in de Waal. Bij lagere intensiteiten en waterstanden zullen deze systemen geen grondwater afvoeren naar oppervlaktewater. Hiermede wordt voldaan aan de eis van grondwater neutraal bouwen, uitgaande van de definitie zoals deze is opgenomen in het W.I.W.

4.9.4 Weg- en vloerpeilen

Een belangrijk aspect in de bepaling van de toekomstige maaiveldhoogten is het beperken van wateroverlast door hoge grondwaterstanden.

Wegpeil

Bij het vaststellen van de toekomstige wegpeilen worden de volgende algemene randvoorwaarden gehanteerd:

- aan droogleggings- en ontwateringnormen;
- aansluiten op bestaande wegen in de omgeving door maaiveldhoogten zo natuurlijk mogelijk op te vangen (minimaliseren civieltechnische constructies);
- het beperken van het grondverzet;
- toepassen van goten voor oppervlakkige afvoer HWA;

Vloerpeilen

Vloerpeilen dienen in principe minimaal 0,15 m boven de kruin van de weg te liggen. De kruin van de weg is hier gedefinieerd als het hoogste punt van de aan te leggen verharding.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

De ontwatering betreft het verschil tussen maaiveld en het grondwaterpeil. De drooglegging betreft het verschil tussen maaiveld en het oppervlaktewaterpeil. De benodigde drooglegging kan worden afgeleid aan de hand van de uitgangspunten vanuit het waterbeheer:

- garanderen van voldoende mogelijkheden tot afwatering;
- garanderen van afvoer van hemel- en overstortwater;
- rekening houden met rioolberekeningen en overstortdrempels;
- rekening houden met peilstijgingen oppervlaktewater;
- respecteren van de lokale watersituatie.

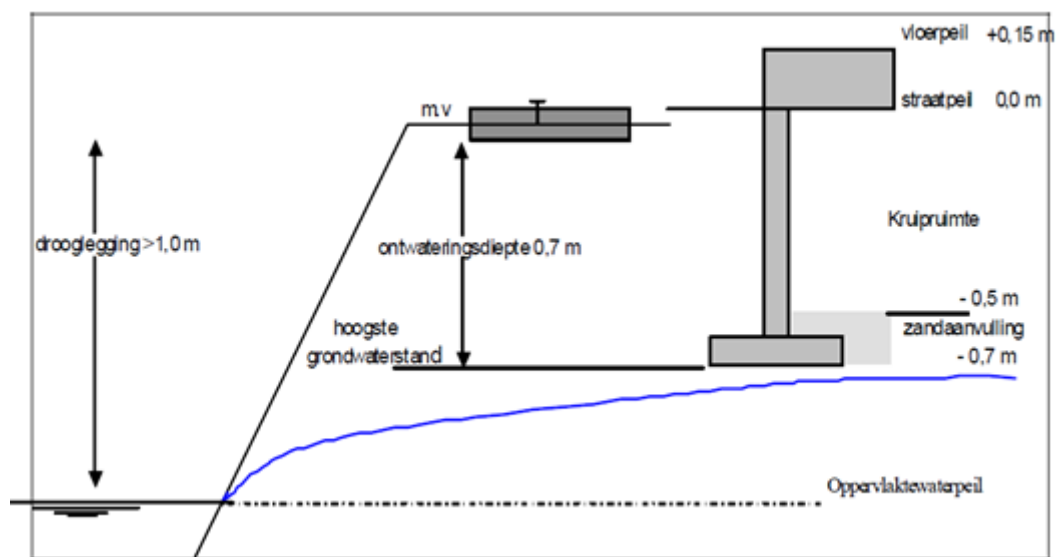
Deze eisen worden vertaald naar een toekomstig aanlegpeil voor de wegen binnen het

plan. Met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein, zal voldaan moeten worden aan een aantal technische uitgangspunten. Die uitgangspunten zijn:

- een minimale drooglegging van 1,0 m;
- een minimale ontwateringsdiepte van:
 1. 0,70 m beneden maaiveld ter plaatse van wegen/verharding;
 2. 0,85 beneden vloerpeil ter plaatse van bebouwing;
 3. 0,5 m beneden maaiveld ter plaatse van woningen zonder kruipruimten tuinen en groenvoorzieningen;
- hierbij wordt verondersteld dat deze niveaus gemiddeld eenmaal per jaar mogen worden overschreden;
- om de afvoer van drains naar het oppervlaktewater onder vrij verval te laten plaatsvinden, verdient het de voorkeur dat het oppervlaktewaterpeil beneden de uitmonding van de drain ligt. Om dit te kunnen realiseren is er een zekere drooglegging noodzakelijk. Voor een goede ontwatering wordt een drooglegging van 1,0 m gehanteerd.

In onderstaande figuur zijn enkele begrippen met betrekking tot drooglegging en ontwatering weergegeven.

Uit de voorlopige rapportage van Royal HaskoningDHV blijkt dat het gemiddeld maaiveld naar ca. 10,20 – 10,30 + NAP zal gaan.



De ontwateringsdiepte bij maatgevende grondwaterstanden geeft aan of aanvullende maatregelen genomen dienen te worden. De maatgevende grondwaterstand (GHG) voor de aanleg van de watersingels is gebaseerd op langdurige meetreeksen van bestaande grondwaterpeilbuizen rondom het plangebied (B40C3169 t/m B40C3177 en B40C3517). Deze gemiddelde GHG is vastgesteld op NAP +8.65 m (Notitie Jaarevaluatie monitoring grondwater Dijkteruglegging Lent van 6 september 2012, Grontmij referentienummer GM-0073172).

Voor de planvorming van Hof van Holland/Woenderskamp is de nieuwe GHG relevant, welke ontstaat na uitvoering van de Dijkteruglegging en de aanleg van het complete singelsysteem.

Door Royal HaskoningDHV is in de afgelopen maanden het grondwatermodel, welke de afgelopen 10 jaar is gebruikt voor MER, Bestemmingsplannen en invloeden van grondwater op Nijmegen Noord, aangepast op basis van de laatste meetresultaten, exacte liggingen, watergangen, dikte van deklagen etc.

De gehele rapportage is nog niet beschikbaar, maar wel de 1^e uitkomsten m.b.t. de

ontstane GHG in Hof van Holland-Woenderskamp bij hoogwater in de Waal.

Deze GHG zal ca. 9,40 + NAP zijn.

4.9.5 Hemelwater

Het hemelwater uit plangebied zal zo veel mogelijk, conform het beleid, over straat of middels een goot afgevoerd met een verhang van 5 ‰ naar een wadi. De wadi's hebben conform het W.I.W. een minimale berging van 10 mm, uitgedrukt in mm ten opzichte van het afwaterende oppervlak naar de wadi. De wadi's filteren het hemelwater van nutriënten en zware metalen. Onder de wadi's is drainage aanwezig voor het transport van het gefilterde water naar oppervlaktewater. Voor het geval van extreme neerslag is bij de meeste wadi een bypass aanwezig. De bypass wordt een slokop genoemd en voert het water direct af naar de aanwezige drain onder de wadi.

De afvoercapaciteit van de slokop dient te voldoen aan de minimale afvoercapaciteit uit de meeste recente versie van de "Beleidsnota Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer".

Voor de wadi's geldt dat er niet in gebouwd mag worden en het groen heeft een dubbelfunctie als groen en als waterfilterberging. De Beleidsnota Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer geeft richtlijnen voor het combineren van bomen en wadi's. In principe worden in wadi's geen bomen toegepast en bij voorkeur komt de kroonprojectie niet verder dan insteek van de wadi. De beleidsnota geeft ook richtlijnen voor het scheiden van de functies spelen en infiltratie.

In het centrumgebied kan een andere duurzame manier van afvoer van hemelwater plaatsvinden. Hierin kan een verschil worden gemaakt tussen water afkomstig van daken en water afkomstig van verharding.

Uitgangspunt bij de uiteindelijke keuze, voor verwerking van hemelwater, is om er voor zorg te dragen dat er zo weinig mogelijk hemelwater op het afvalwatersysteem wordt aangesloten.

Ten behoeve van controle van de benodigde waterberging in Dijkzone Hof van Holland is er gecontroleerd of deze voldeed aan hetgeen voor en in het W.I.W. is berekend en vastgelegd.

Het plangebied maakt in groter verband deel uit van Hof van Holland welke zelf gebied 15 is, welke binnen het grotere deelgebied 5 van de Waterboekhouding Waal valt. Dit deelgebied 5 bestaat uit: Graaf Alardsingel, Stadsbrug, Dijkzone nabij spoorlijn en Hof van Holland. Voor deelgebied 5 staat in het W.I.W. een verhard oppervlak van 66,90 ha en een wateroppervlak van 2,27 ha aangegeven.

Voor het plangebied wordt niet een separate vergelijking gemaakt tussen W.I.W. en huidig plan. Het wordt voor wat betreft de Dijkzone beschouwd vanuit het geheel van Hof van Holland.

Voordeel daarbij is dan ook nog dat Dijkzone Hof van Holland procentueel veel minder verhard oppervlak krijgt dan het overige deel van Hof van Holland.

De inschatting van het totaal verhard oppervlak van deelgebied 5 is als volgt.

• Graaf Alardsingel	2,5 ha (gerealiseerd)
• Stadsbrug	0.6 ha (gerealiseerd)
• Dijkzone nabij spoorlijn	0,7 ha (bestaand)
• Hof van Holland	24,1 ha
Totaal	27,9 ha

Het grote verschil tussen verhardoppervlak W.I.W. en huidige planvorming is het gevolg van

diverse redenen:

- Oorspronkelijk een ruwe inschatting van totale plangebied
- Plangebied voor Hof van Holland is nu totaal ca. 38 ha.
- In vorige planvorming was er sprake van alles hoogstedelijk en verhard. Hierbij was gerekend met 100% verhard.
- Op basis van huidige planvorming gerekend met 75% van uitgeefbaar gebied als verhard.

De te graven singel in het gebied Hof van Holland (buiten het plangebied) krijgt verschillende boven breedtes en realiseert zo, op 7,90 m+NAP, een wateroppervlak van ca. 11.100 m².

In de dijkzone zullen de droogvallende sloten, bodemdiepte 7,90+NAP, een bergingsoppervlakte hebben van ca. 0,03 ha.

Overzicht voor gebied 5:

W.I.W.

Verhard oppervlak	wateroppervlak
66,9 ha	2,27 ha

Huidige status planvorming

Verhard oppervlak	wateroppervlak
29,2 ha	1,36 ha

Naar aanleiding van de voorlopige Waterboekhouding Waalsprong (stand per 13 september 2018) is er voldoende ruimte binnen het totale plan aanwezig is om het ontbrekende wateroppervlak te compenseren.

Voor de benoemde gebieden is het nog niet geheel duidelijk hoe het gebied zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Zodra er meer duidelijkheid ontstaat, is een controle aan de hand van het W.I.W. vereist. In de tussentijd monitoren gemeente en waterschap de voortgang middels de Waterboekhouding Waalsprong. Hierin wordt vooral ingegaan op de fasering in tijd van ontwikkeling en aanleg van de wateroppervlakte per fase.

4.9.6 Afvalwater

Er wordt een DWA-riolering aangelegd, die hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater inzamelt en afvoert (duurzaam gescheiden systeem). Voor de doorspoeling van het afvalwaterriool ontvangt elke beginstreng, middels aansluiten van een kolk, voldoende regenwater. Het "Handboek openbare ruimte voor de Waalsprong" gaat nader in op de hiervoor technische randvoorwaarden.

Het DWA van Hof van Holland Dijkzone 1 stroomt onder vrij verval naar een pompput in Hof van Holland.

Voor Hof van Holland zal een eigen pompemaal worden geplaatst, buiten voorliggend plangebied. Dit is overeenkomstig het Pompenplan Waalsprong 2017, RoyalHaskoningDHV van 9 juni 2017.

In dit plan is uitgegaan van een gescheiden rioolsysteem en een benodigde pompcapaciteit van 35 m³/u. Vanwege het (gedeeltelijk) toepassen van een verbeterd gescheiden stelsel in een gedeelte van Hof van Holland is het rekenaanbod DWA verhoogd naar 100 m³/u. In uitzonderlijke gevallen bestaat de mogelijkheid om dit zelfs aan te passen naar 200 m³/u. In het oorspronkelijke pompenplan van 2005 is voor het betreffende gebied gerekend met 228 m³/u. Het Pompenplan 2017 is dus geen belemmering voor de ontwikkeling van Hof van Holland.

4.9.7 Waterkwaliteit en ecologie

Een ecologisch uitgebalanceerde inrichting draagt bij aan de waterkwaliteit. De natuurvriendelijke oevers worden conform het W.I.W. aangelegd. In het inrichtingsplan wordt gestreefd naar zoveel mogelijk toepassen van natuurvriendelijke oevers, waarbij tenminste de helft van de oevers van de watervoerende singels in het hoofdsysteem natuurvriendelijk wordt uitgevoerd. Dit gebeurt in de vorm van een talud van 1:5 of flauwer, of een gelijkwaardig profiel.

4.10 Groen

Naast de inwoners stellen ook de raad en het college hoge eisen aan de groene kwaliteit van de (stedelijke) leefomgeving. In het coalitieakkoord 'Samen Vooruit' (2018-2022) wordt dit in een van de vier peilers, duurzaamheid, beschreven. Nijmegen is een groene gemeente. Wijken worden dan ook groen en duurzaam ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezige ecologische waarden, welke worden versterkt waar dit kan. De borging van groen vindt plaats op twee niveaus. Direct door de bestemming Groen in dit bestemmingsplan en indirect door per woongebied een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin de groene ambitie wordt verankerd.

Wanneer duidelijk is wat er gebouwd gaat worden zal er ter afronding een cultiverend (maatwerk)bestemmingsplan worden opgesteld om o.a. groen nog beter te beschermen.

4.10.1 Wet natuurbescherming

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan 'Effecten op beschermde natuurwaarden Hof van Holland e.o.' uitgevoerd (22-12-2015). Voor Uiterwaarden Waal geldt dat moet worden beoordeeld of significante effecten als gevolg van werkzaamheden aan de dijk en toename van het aantal verkeersbewegingen, recreatie en stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten. Omdat significante effecten op beschermde Natura 2000 gebieden niet op voorhand kunnen worden uitgesloten is een Passende Beoordeling uitgevoerd.

De conclusie in de Passende beoordeling (Bureau Waardenburg, oktober 2016, onderdeel van de Bijlage PlanMER bij deze toelichting) is dat "negatieve effecten op De Rijntakken (deelgebieden Uiterwaarden Waal en Gelderse Poort) als gevolg van de realisatie van dit plan zijn uitgesloten".

Tevens is een PLAN MER opgesteld (Royal Haskoning, november 2016), welke verplichting voortvloeit uit artikel 7.2.a, lid 1, Wet milieubeheer. De PlanMER, inclusief conclusies, is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De ontwikkeling die het voorliggend plan mogelijk maakt, past binnen de bandbreedte van het PlanMER.

De Commissie voor de m.e.r. heeft op 24 februari 2017 een positief advies uitgebracht. Het Advies Commissie MER is eveneens als bijlage toegevoegd aan de plantoelichting.

Beschermde soorten

De soortenbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming kent drie aparte beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Europees); Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Europees); en Beschermingsregime andere soorten (Nationaal). Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan 'Effecten op beschermde natuurwaarden Hof van Holland e.o.' uitgevoerd (22-12-2015, Bureau Waardenburg). Daaruit blijkt dat aanvullend veldonderzoek nodig is om te bepalen welke beschermde soorten binnen de invloedsfeer van het plangebied voorkomen en wat de functie van het terrein voor deze soorten is. Met deze informatie kan worden bepaald welke effecten kunnen optreden voor beschermde soorten en indien nodig een ontheffing worden aangevraagd. Het betreft de volgende soorten: rapunzelklokje, vleermuizen (meerdere soorten), huismus, steenuil, buizerd, havik, boomvalk, sperwer, ransuil, kamsalamander, rugstreeppad en steenmarter.

Uit het vervolgonderzoek 'Nader onderzoek beschermde soorten Hof van Holland e.o. (Waalsprong', 05-09-2016, Bureau Waardenburg) blijkt dat het bestemmingsplangebied een functie heeft voor de vleermuis, huismus en ransuil.

Vliegroutes vleermuis

In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aangetroffen waar binnen korte tijd meerdere dieren van gebruik maakten. De rij populieren aan de westzijde van het plangebied wordt als een vlieg- en foerageerroute door gewone dwergvleermuizen gebruikt, van een essentiële vliegroute is hier echter geen sprake gezien de verspreiding van activiteit over de gehele avond en de afwezigheid van grote aantallen dieren.

Foerageergebied vleermuis

Langs de Oosterhoutsedijk zijn diverse foeragerende gewone dwergvleermuizen, een enkele ruige dwergvleermuis en een tweetal laatvliegers aangetroffen. Ook ter hoogte van de populieren aan de noordwestzijde van het plangebied werden gedurende de veldbezoeken diverse foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Van essentieel foerageergebied is geen sprake gezien de relatief lage aantallen en de ruime hoeveelheid aan geschikte(re) alternatieven in de directe omgeving.



Huismus

Op onderstaande kaart zijn de waarnemingen van territoriaal gedrag (zang, onder dakpannen verdwijnen etc.) aangegeven.



In de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt geen bebouwing wegbestemd. Vandaar dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de huismus en vleermuizen in bebouwing op voorhand geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan. Het groen rondom het fort valt buiten dit bestemmingsplan en de profielen van de Oosterhoutsedijk en de Zaligestraat (van de Oosterhoutsedijk tot aan de Woenderskamp) blijven intact. Daardoor kan gesteld worden dat de functionaliteit van het gebied voor de vleermuis, huismus en blauwe reiger door de bestemmingsplanwijziging niet in geding komt.

Ransuil

In 2014-2016 zijn in de nabije omgeving van het plangebied verschillende waarnemingen gedaan van ransuilen. In 2015 was een paartje buiten het broedseizoen aan het baltsen in het bos van Huis Oosterhout en eveneens buiten het broedseizoen een baltsende vogel nabij de Waaiensteinkolk (NDFF-database). In de bebouwde kom van Oosterhout heeft in 2014 een paartje succesvol gebroed. De bovenstaande waarnemingen suggereren dat in het plangebied en de directe omgeving daarvan op jaarbasis één broedpaar aanwezig is. De broedlocatie varieert. Het foerageergebied omvat zowel het plangebied, als de bosranden van Huis Oosterhout en de Oosterhoutse Waard.



De bekende nestplaatsen (zwarte cirkels) en potentiële nestlocaties (rode cirkels) voor ransuil.

Het al dan niet broeden van ransuilen binnen of nabij het plangebied is vooral afhankelijk van de jaarlijkse fluctuaties in (veld)muisen en niet van de beschikbaarheid van nestlocaties. De ingreep zorgt niet voor aantasting van de nestlocatie waar de ransuil in 2016 gebroed heeft. Er blijft ondanks het verlies van foerageergebied voldoende oppervlakte beschikbaar voor een of meer paartjes ransuil.

Op 3 juli 2017 is een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Gelderland (vanaf 1 januari 2017 bevoegd gezag ipv RVO) voor de overtreding van verbodsbepalingen voor wat betreft de ransuil. Op advies van de provincie Gelderland is de ontheffingsaanvraag op 5 oktober 2017 ingetrokken omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.

Vaststelling kerkuil en steenuil na afronding onderzoek

Nadat het vervolgonderzoek naar beschermde soorten in september 2016 is afgerond is in de buurt van (maar buiten) het plangebied (Griftdijk 62) een vaste verblijfplaats van de kerkuil geconstateerd. Om te bepalen of het plangebied onderdeel is van het functionele leefgebied van de kerkuil is een onderzoek uitgevoerd (juli 2018, Notitie controle leefgebied kerkuil, Bureau Waardenburg). Uit dit onderzoek is gebleken dat het plangebied behoort tot het leefgebied van de kerkuil. Omdat de uitvoering van het bestemmingsplan invloed heeft op het leefgebied van de kerkuil is een ontheffing nodig bij de Provincie Gelderland.

Bij de monitoring van steenuilen door Stone is in 2017 buiten het plangebied een broedgeval in de boomgaard van de Oosterhoutsedijk 88 vermeld. De boomgaard en de erfbeplanting van de Oosterhoutsedijk 88 kan behouden blijven conform dit bestemmingsplan evenals het naastgelegen fort. Voor de aantasting van de functionaliteit van verblijfplaatsen van de steenuil in een soortgelijk ontwikkelgebied in Nijmegen Noord op 20 juni 2017 een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Gelderland. Bij de aanvraag is het steenuilcompensatieplan (Waalsprong compenserende maatregelen 2009) als onderlegger meegezonden. Op 3 oktober 2017 is besloten om de ontheffing te weigeren omdat geen geboden worden overtreden. Vanwege het voorgaande kan in redelijkheid worden aangenomen dat de aanwezigheid van de steenuil in het plangebied de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet in de weg staat.



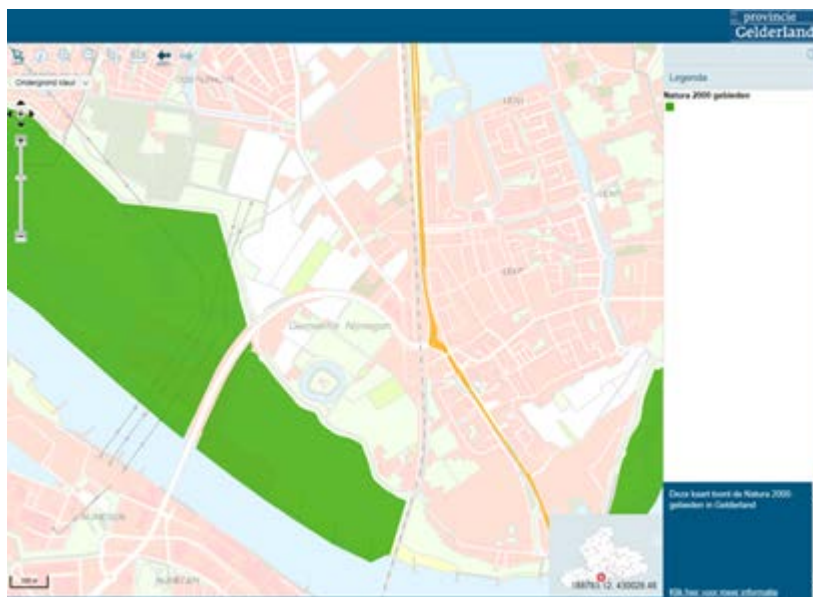
Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zullen de functies/verblijfplaatsen van de vleermuis, huismus, ransuil en steenuil niet worden aangetast.

In 2018 is de gemeente Nijmegen samen met de Provincie Gelderland de pilot Soortmanagementplan (smp) gestart. Het smp beschrijft hoe de staat van instandhouding in Nijmegen Noord van de ransuil, kerkuil, steenuil, roek, buizerd, rugstreeppad en grote modderkruiper wordt geborgd. Dit plan leidt uiteindelijk tot een gebiedsgerichte ontheffing Wet natuurbescherming voor genoemde soorten, welke deels ook voorkomen in dit bestemmingsplangebied.

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. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992. In en om Nijmegen gaat het om de Natura 2000 gebieden 'Uiterwaarden Waal' en de 'Gelderse Poort'.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die handelingen uitvoert met eventuele nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Deze vergunning moet bij de provincie aangevraagd worden. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van deze beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Voor de Natura 2000 gebieden geldt tevens de externe werking. Ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden mogen geen significante gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden in deze gebieden.



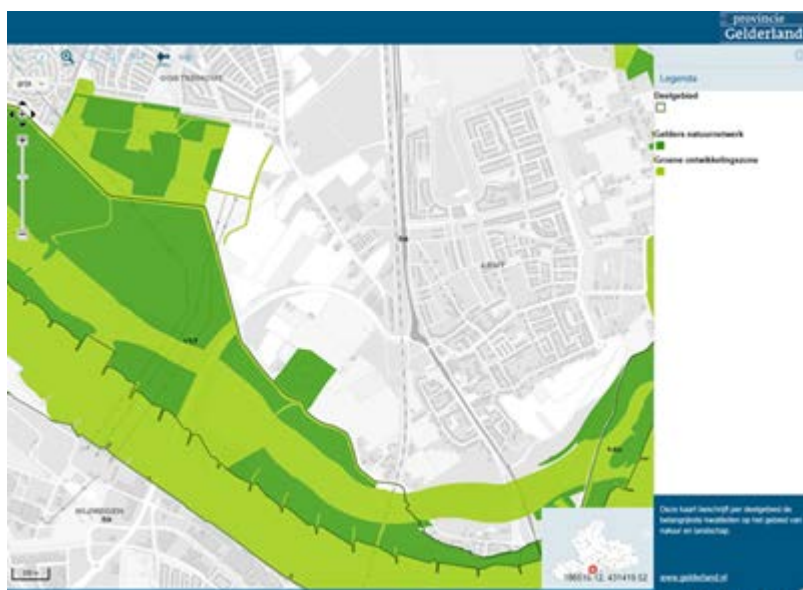
4.10.3 GNN (Gelders Natuurnetwerk)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt.

Groene ontwikkelingszone

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De oude ecologische verbindingzones (evz's) maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden.



Afbeeldingen : GO en GNN als onderdelen van Gelders Natuurnetwerk

Het buiten dit plangebied, naastgelegen fort, behoort tot het Gelders Natuurnetwerk. De voorgenoemde bestemmingplanwijziging heeft geen negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het fort.

4.10.4 Topindicator Groen

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator "binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen" vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt geadviseerd. De 0,5 hectare komt daarbij voort uit ervaringscijfers. Na nuancering en verfijning van de topindicator is in 2013 een overzicht gemaakt van gebieden waar de toevoeging van groen gewenst is. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Bijvoorbeeld in de nota 'Samen gezond verder. Lokaal gezondheidsbeleid Nijmegen 2013-2016' wordt het belang van groen genoemd en is de topindicator onderdeel van het beleid. De indicator is nuttig om gebieden te identificeren waar een groentekort is. Het is zaak om nieuwe woongebieden dusdanig in te richten dat aan de topindicator groen wordt voldaan en dat er voldoende groen op loopafstand beschikbaar is. Het ontwikkelgebied dient voldoende openbaar toegankelijk groen te bevatten met een diversiteit aan structuur en hoogtes (gras/struiklaag/boomlaag) wat zowel de biodiversiteit als de beleevings- en gebruikswaarde bevordert. Aanbevolen wordt om de bestaande bijzondere groenelementen zoals Fort Beneden Lent, de Historische tuin, de boomgaarden (allen buiten dit bestemmingsplangebied) en de populierenlaan in te passen en een functie geven met een openbaar karakter. Het plangebied biedt unieke aanknopingspunten om het aangrenzende woongebied te voorzien van openbaar toegankelijk groen en vormt een verbinding naar nabijgelegen natuurgebieden.

Door de bebouwing op hillen (kunstmatig verhoogde woonheuvels) te concentreren blijft veel ruimte over voor groen. Dit openbaar toegankelijk groen bevat kenmerken van het kleinschalige agrarisch cultuurlandschap en wordt dusdanig ingericht en beheert dat het meerwaarde heeft voor de biodiversiteit en de beleevingswaarde.

4.10.5 Groenplan de Groene Draad (2007)

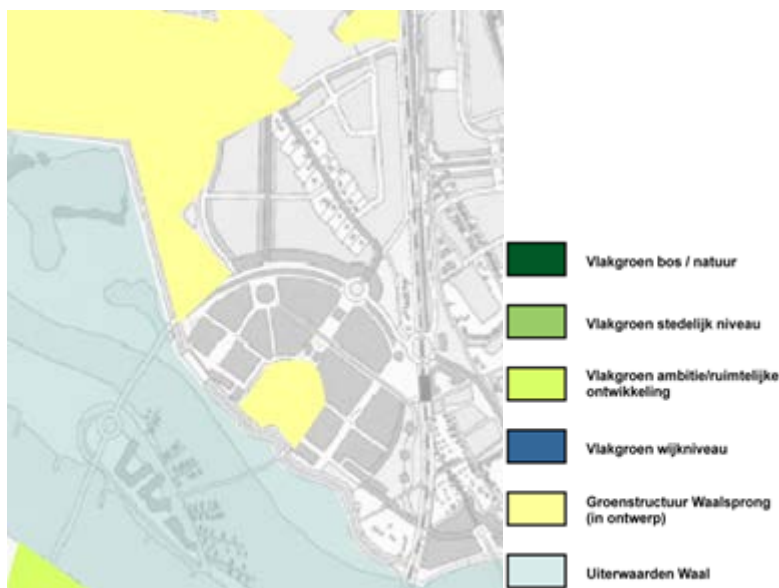
Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

- 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.

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken.

In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Op de onderstaande verbeelding is de hoofdgroenstructuur van Nijmegen te zien. Hoewel het onderliggende stedenbouwkundige patroon gedateerd is, is hierop te zien dat het fort tot de hoofdgroenstructuur behoort en dat het plangebied buiten de hoofdgroenstructuur ligt. De hoofdgroenstructuur wordt bij het opstellen van het nieuwe groenbeleid op deze locatie herzien.



De landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het gebied wordt zoveel mogelijk gebruikt als basis voor de stedenbouwkundige indeling. Bij de inrichting van het groen kan gebruik worden gemaakt van kleine landschapselementen die het oude landgebruik weerspiegelen en het een eigen identiteit geven. Daarbij kan gedacht worden aan elementen zoals struweelhagen, knotwilgen, bloemrijke randen, slootpatronen en houtrillen. Dergelijke elementen hebben behalve een landschappelijke betekenis ook waarde voor F&F.

Het behoud van de historische perceelgrenzen van Oosterhoutsedijk 88 wordt geborgd door op de boomsingels een dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Waarde' te leggen. Dit betreft zowel de omtrek van het historische perceel als de brede zone met bomen die het perceel al eeuwenlang in een voor- en een achterdeel verdeelt. Ten behoeve van de ontsluiting van het terrein wordt een zoekgebied voor een toegangsweg aangewezen. Het behoud van het erf karakter van dit historisch perceel wordt geborgd door hier maatwerk toe te passen bij het leggen van bouwvlakken (tekenen op Verbeelding of percentage aangeven) en door een maximaal toegestane nok- en goothoogte op te nemen conform de

bestaande situatie. Beeldbepalende, solitaire bomen worden indien mogelijk ingepast. De boomgaard wordt ingepast door op deze gronden een Groenbestemming te leggen. Op het profiel van de Zaligestraat komt de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische Waarde'. De Zaligestraat is een middeleeuwse dijk die aan weerszijden begeleid wordt door ondiepe greppels met aan de buitenzijde daarvan brede groene bermen met gemengde singels van opgaande inheemse bomen en een onderbegroeiing van dichte struiken. Deze samenhangende elementen maken de Zaligestraat een gaaf bewaard landschapselement. De aaneengesloten oppervlaktes openbaar groen rondom het fort en tussen de bouwblokken en de Oosterhoutsedijk krijgen de bestemming Groen.

4.10.6 Handboek stadsbomen (2009)

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de hoofdboomstructuur. Op de onderstaande verbeelding is de hoofdboomstructuur van Nijmegen te zien. Het onderliggende stedenbouwkundige patroon is gedateerd. De hoofdboomstructuur wordt bij het opstellen van het nieuwe groenbeleid op deze locatie herzien. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met cultuurhistorische bomen(lanen) door een aanduiding Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk en een aanduiding Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaard er op te leggen.

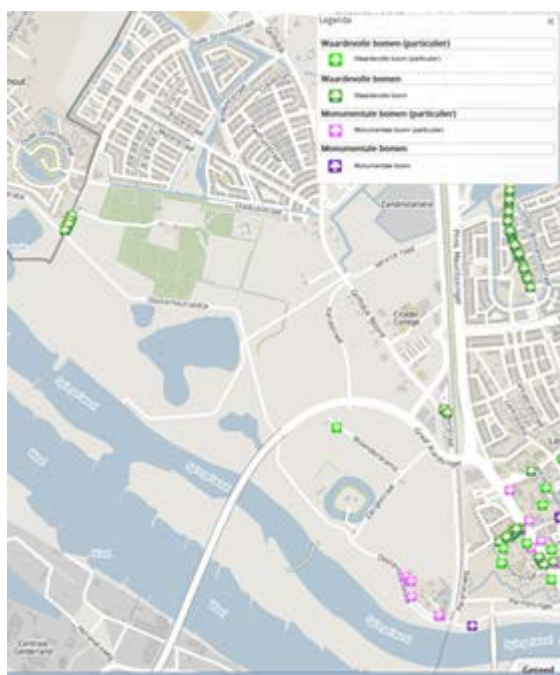


Bijzondere bomen

Monumentale bomen weerspiegelen net als monumentale gebouwen de geschiedenis van de stad. Om de cultuurhistorische betekenis van het groen in de stad te waarborgen, zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, bijzondere en waardevolle bomen opgenomen. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud, hebben een cultuurhistorische betekenis en hebben een goede levensverwachting. De waardebeoordeling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen.

Daarnaast is er een aantal bijzondere bomen aan de lijst toegevoegd. Dit zijn de bomen die een bijzondere betekenis hebben of een geplant zijn vanwege een bijzondere gebeurtenis zoals o.a. de Wilhelminaboom, Julianaboom, Beatrixboom.

Alleen de, vanaf openbaar terrein, zichtbare monumentale bomen op particulier grondgebied zijn opgenomen. Alle bijzondere bomen vallen onder het regime van de omgevingsvergunning, het kappen van houtopstanden. Het plangebied bevat geen bomen die vallen in de categorie bijzondere bomen.



In het plangebied van het naastgelegen bestemmingsplan Hof van Holland centrumgebied staat een waardevolle perenboom. Bij de uitwerking van de plannen wordt de perenboom indien mogelijk ingepast. Verder bevinden er zich buiten het plangebied enkele monumentale bomen bij het buurtschap.

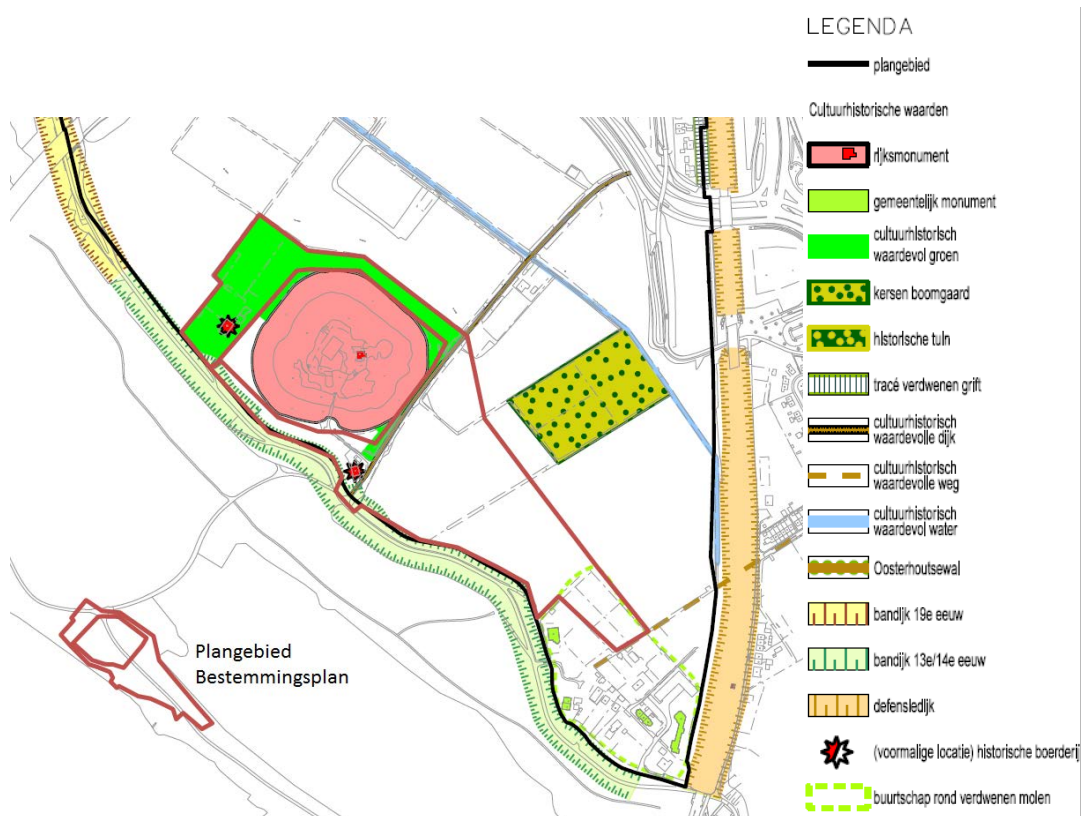
4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Cultuurhistorische analyse

De cultuurhistorische analyse behorend bij dit bestemmingplan is ondergebracht in de bijlage.

4.11.2 Cultuurhistorische waarden

Op de cultuurhistorische waardenkaart (zie hieronder) die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld zijn de diverse waardevolle cultuurhistorische elementen, structuren en gebieden aangeduid die aanwezig zijn in het plangebied. Het betreffen niet alleen monumenten en beschermde gebieden, maar ook niet-beschermde erfgoed, zoals opgenomen op de aandachtspandenlijst, waardevolle historische structuren en ensembles. Per legenda-item van de cultuurhistorische waardenkaart is hieronder een korte beschrijving opgenomen.



overzichtskaart culturele waarden in en rondom het plangebied.

4.11.3 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en stadsbeeldobjecten zijn opgenomen in het Monumentenregister van de gemeente Nijmegen. Dit is o.a. te raadplegen via www.nijmegen.nl/monumenten.

De volgende rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en aandachtspanden liggen binnen of direct grenzend aan het bestemmingsplangebied:

Gebiedstype 4 – rijksmonument fort Beneden-Lent

Fort Beneden-Lent is een rijksmonument en is als zodanig beschermd. Dit bestemmingsplan houdt rekening met de cultuurhistorische waarden van het fort.

Gebiedstype 3 – Oosterhoutsedijk - waalbandijk

De Oosterhoutsedijk valt als historisch waardevolle structuur in gebiedstype 3. Het deel van de dijk dat binnen het plangebied valt stamt uit de 13^{de} -14^{de} eeuw. Na de grote dijkdoorbraak van 1890 is de dijk direct ten westen van het plangebied rechtgetrokken.

- Beleefde kwaliteit: de waalbandijk is als hoge winterdijk een goed zichtbaar en in dit landschap passend historisch landschapselement van een in oorsprong hoge ouderdom. Evenwijdig meelappend met de rivier benadrukt het dijklichaam de oost-west gerichte langgerektetheid van het rivierenlandschap. Door de verhoogde ligging ten opzichte van het flankerende landschap verleent de dijk reliëf aan het landschap. Afhankelijk van zijn positie bovenop of onderaan de dijk heeft de beschouwer of een wijds uitzicht of zorgt de dijk juist voor een inperking van zijn horizon. De beleefde kwaliteit is hoog.
- Fysieke kwaliteit: het oorspronkelijke karakter van dit deel van de historische dijk is goed bewaard: waardevol is het kenmerkende profiel van de winterdijk en het door de loop van de rivier bepaalde slingerende beloop ervan.
- Inhoudelijke kwaliteit: als ver buiten het plangebied doorlopende bandijk, die al eeuwenlang de grens tussen de uiterwaarden en het bewoonde land markeert, is de bandijk een zeer waardevolle cultuurhistorische drager in het gebied. De doorlopende dijk herinnert aan de gezamenlijke inspanning die de bewoners van het gebied hebben geleverd om hun gehele woongebied af te sluiten voor het water van de rivier. Terwijl grote delen van de dijk rechtgetrokken zijn, herinnert juist dit kronkelige deel aan de levende, meanderende rivier, die nog niet door middel van kribben 'genormaliseerd' was.

Gebiedstype 1– cultuurhistorisch waardevolle structuren

De historisch waardevolle structuren die in het bestemmingsplangebied Dijkzone - Hof van Holland voorkomen binnen gebiedstype 1 bestaan uit historische wegen, dijken, zegen en afwateringssloten, historisch waardevolle verkavelingsstructuren met bijbehorende historisch waardevolle groenstructuren, een cultuurhistorisch waardevol nederzettingsspatroon en de schootsvelden van fort Beneden Lent.

Zaligestraat: eeuwenoude dwarskade met daarop een historische weg.

De middeleeuwse dwarskade is al in de 10^{de} of 11^{de} eeuw opgeworpen om het dorp Lent tegen hoogwater te beschermen.

- Beleefde kwaliteit: de ten opzichte van het omliggende land verhoogde kade is een goed herkenbaar landschapselement, passend in dit landschap en met een grote beeldwaarde.
- Fysieke kwaliteit: de lage, smalle dijk heeft zijn oorspronkelijke karakter goed behouden, met een kenmerkend talud, waarbij de onderkant van de dijk breder is dan de bovenkant. De dijk wordt aan weerszijden begeleid door ondiepe greppels met aan de buitenzijde daarvan brede groene bermen met gemengde singels van opgaande inheemse bomen en een onderbegroeiing van dichte struiken. Deze samenhangende elementen maken de Zaligestraat een gaaf bewaard landschapselement.
- Inhoudelijke kwaliteit: de dijk stamt uit de periode van voor de aaneengesloten bedijking door de bandijk en is daarmee een van de oudste overgebleven waterkeringen in het gebied. Als een representatief voorbeeld van een middeleeuwse dwarskade herinnert de dijk aan de gezamenlijke inspanning van de inwoners van Lent om hun landbouwgronden tegen hoogwater te beschermen. Het beloop markeert bovendien de oude bestuurlijke grens tussen de kerspelen Lent en Oosterhout. De dwarskade is een zeer waardevolle cultuurhistorische structuur.



Afbeelding "Zaligestraat ter hoogte van Fort Beneden-Lent richting Oosterhoutsedijk"

Nederzettingspatroon aan de dijk

Langs de Waal, achter de dijk, op de voor bewoning aantrekkelijke stroomrug- en oeverwalgronden, ontstond vanaf de middeleeuwen tussen de dorpen Lent en Oosterhout geleidelijk een lint van verspreid staande boerderijen, dat al zichtbaar is op de kaart van Jacob van Deventer uit 1557. De bebouwing stond tamelijk ver uit elkaar. Een aantal panden is bij dijkdoorbraken verdwenen. In het plangebied bevinden zich twee objecten die deel uit maken van dit karakteristieke historische bebouwingslint: Oosterhoutsedijk 88 en Zaligestraat 8. Beide boerderijen en hun percelen met huidige vorm en indeling zijn zichtbaar op de Topografische kaart uit 1819.



Afbeelding: 1557 Jacob van Deventer uitsnede: Oosterhoutsedijk met bebouwingslint aan de binnenzijde van de dijk

Bebouwingslint aan de Oosterhoutsedijk

- Beleefde kwaliteit: het lint van verspreid staande, kleinschalige historische bebouwing, met een van oorsprong agrarische functie plus de omliggende historische erven en percelen is een herkenbare structuur die past in het rivierengebied en die het agrarische verleden van het gebied zichtbaar maakt.
- Fysieke kwaliteit: de fysieke kwaliteit van het bebouwingslint is hoog. Het lint weerspiegelt in de huidige situatie wat betreft positionering, oriëntatie en bouwmassa van de onderdelen de situatie zoals die zichtbaar is op de kadastrale kaart uit 1819. Ook de bijbehorende parcelering met bomensingels en de erfbeplanting aan het lint is gaaf bewaard.
- Inhoudelijke kwaliteit: het lint aan de dijk maakt zowel de historische bewoningsgeschiedenis langs de Waal zichtbaar als het agrarisch verleden van het dorp Lent. De laatste 15 jaar zijn veel boerderijen gesloopt in Nijmegen Noord, waardoor dit kenmerkend onderdeel van de geschiedenis van het gebied steeds minder zichtbaar wordt.



Afbeelding: oosterhoutsedijk 88

Onderdelen van het historische bebouwingslint aan de dijk in het buitengebied:
Oosterhoutsedijk 88 (boven) en Zaligestraat 8 (zie onderstaande afbeelding).

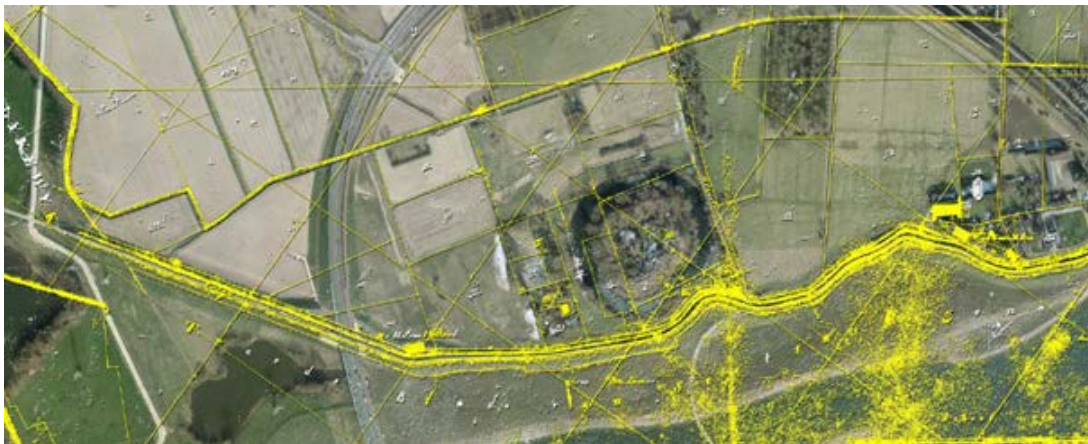




Ingezoomd op het bebouwingslint plus historische verkaveling aan de dijk: kadastrale kaart 1819 en luchtfoto 2015.

Historische verkavelingstructuren met bijbehorende groenstructuren

Zoals onderstaande afbeelding laat zien is in het plangebied de verkavelingsstructuur zoals die zichtbaar is op de Kadastrale kaart uit 1819 nog grotendeels aanwezig.



Afbeelding: Luchtfoto van het plangebied plus omgeving met in geel een projectie van de kadastrale kaart uit 1819

- **Beleefde kwaliteit:** het nog bestaande historische ontginningspatroon, met perceelgrenzen die worden gemarkeerd door sloten en soms worden geaccentueerd door boomsingels, is een zeer herkenbaar landschapspatroon, passend in dit van oorsprong agrarisch cultuurlandschap. De verkaveling haaks op de richting van de rivierdijk zorgt voor lange zichtlijnen en voor doorzichten naar het achterliggende gebied. De 'openheid' van dit landschap aan de rivier verleent het een monumentale weidsheid en zorgt voor een hoge beleefde kwaliteit.
- **Fysieke kwaliteit:** de historische verkaveling, met een ouderdom van minimaal 200 jaar, is een gaaf bewaard landschapspatroon behorend bij het historische cultuurlandschap. Plaatselijk zijn nog begeleidende boomsingels bestaande uit voor dit gebied karakteristieke inheemse bomen en struiken aanwezig en hebben de perceelscheidingen hun oorspronkelijke karakter behouden.
- **Inhoudelijke kwaliteit:** het nog zichtbare eeuwenoude verkavelingspatroon hangt samen met de landschappelijke ondergrond, de gebiedsontginning en met de historische waterhuishouding in het gebied en maakt de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zichtbaar en te begrijpen. De hiermee verbonden boomsingels zijn waardevolle landschapselementen die zeldzaam zijn geworden in het plangebied en de verstedelijkte omgeving er omheen.

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en objecten

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet/ Monumentenverordening. Voor deze objecten is een bestemming opgenomen die een passende functie mogelijk gemaakt. Bij monumenten zijn uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk afgestemd op de beschermde waarden en kwaliteiten. Bovendien is voor rijks- en gemeentelijke monumenten een maximaal toegestane nok- en goothoogte vastgelegd, conform de bestaande situatie. Vergunningvrij bouwen is niet van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten.

De gemeente Nijmegen heeft besloten om behoud van cultuurhistorische waarden van panden niet te regelen middels het bestemmingsplan. Dit betekent dat in dit bestemmingsplan geen specifieke regels zijn opgenomen die gericht zijn op de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle niet-beschermde panden en objecten en van panden en objecten die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan. De gebouwen en objecten op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed zijn veelal wel karakteristiek voor een buurt of wijk en voor de identiteit van Nijmegen. Daarom wil de gemeente Nijmegen deze gebouwen en objecten behouden. Herbestemming en hergebruik is daarom belangrijk. Bij ontwikkelingen zal herbestemming uitgangspunt moeten zijn. Daarom is opname en vermelding in het bestemmingsplan wel belangrijk. Indien er sprake is van herontwikkeling zal een nadere cultuurhistorische analyse en waardering van de gebouwen nodig zijn.

4.12 Archeologie

Van alle overheden hebben de gemeenten het meest met archeologie te maken. De gemeenten zijn namelijk als eerste verantwoordelijk om beleid te formuleren voor de omgang met archeologie en cultuurhistorie.

Gemeenten hebben een centrale rol in de bescherming van archeologische vindplaatsen. Zij moeten in bestemmingsplannen rekening houden met de mogelijkheid dat zich archeologische resten in de grond of waterbodem bevinden. De gemeente kan de initiatiefnemer van een bouwproject vervolgens verplichten om een archeologisch vooronderzoek te doen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft de gemeente ook de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan een aantal activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

4.12.1 Benodigd onderzoek

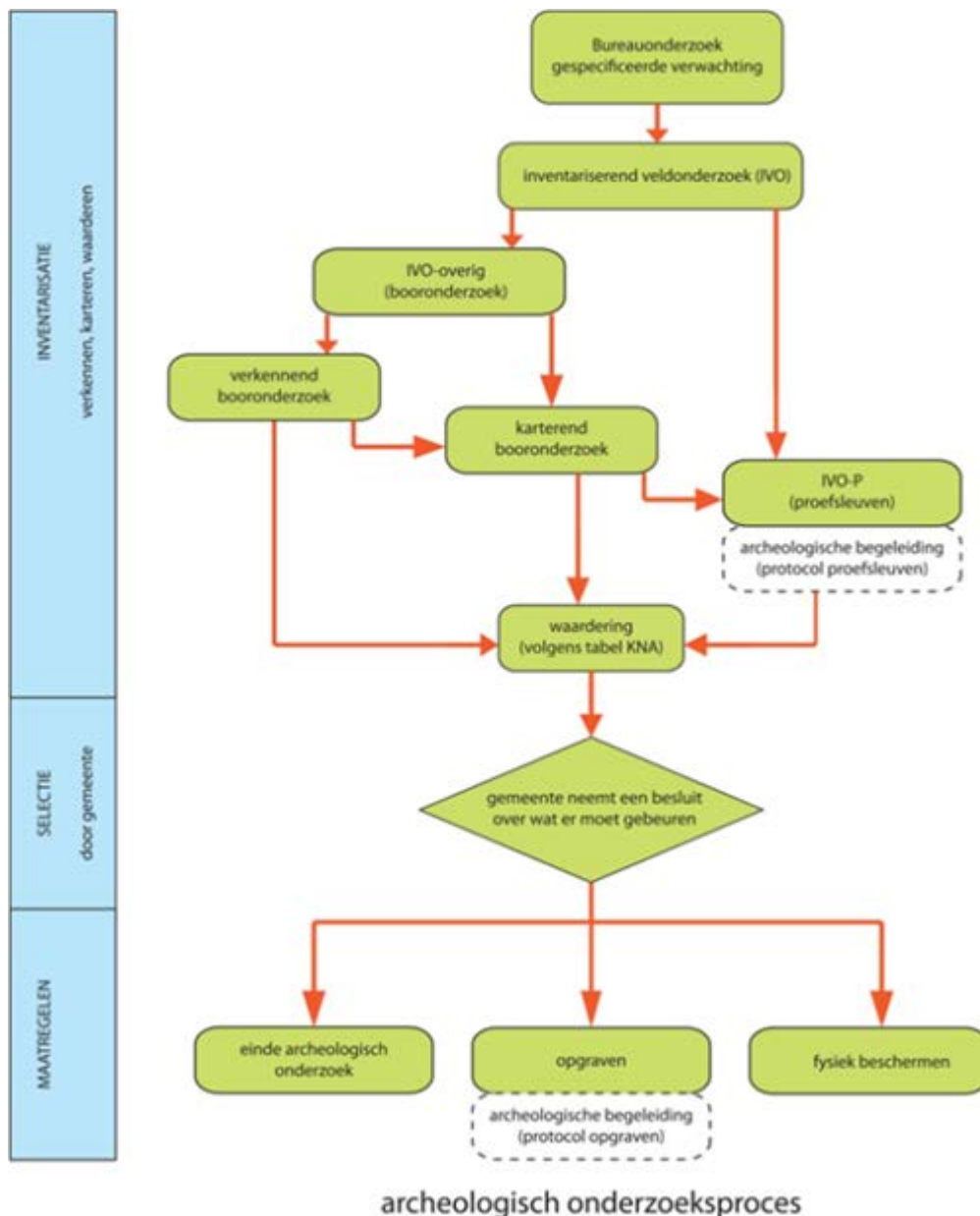
Indien een plan op basis van het bestemmingsplan vergunningplichtig is, kunnen voorwaarden ten aanzien van archeologie aan de vergunning worden verbonden. Uitgangspunt hierbij is de verplichting van initiatiefnemer om het bevoegd gezag te voorzien van gegevens die aantonen hoe het met de archeologische waarden is gesteld. In zoverre zodat een besluit genomen kan worden over hoe hiermee om te gaan bij de planrealisatie. De exacte eisen zullen derhalve pas geformuleerd kunnen worden als de concrete, bodemversturende ingrepen bekend zijn en 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 was 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.

Er zijn verschillende opties voor het te verrichten archeologisch onderzoek, die in afbeelding 'archeologisch onderzoeksschema' hieronder in kort worden weergegeven. Het ruitje in het midden van de afbeelding staat voor het rapport dat moet aantonen hoe het met de archeologie binnen het plangebied is gesteld. De daarboven staande onderzoekstappen kunnen elkaar opvolgen, maar er kan ook gekozen worden om maar één bepaald soort onderzoek uit te voeren. In het algemeen geldt dat hoe lager men in de boom komt, hoe hoger de kosten worden, maar ook dat de data die gegenereerd worden steeds beter worden.

Op basis van het advies kan de gemeente maatregelen opleggen. Deze variëren van het vrijgeven van het terrein tot het nemen van langdurige fysieke beschermingsmaatregelen. Een andere vorm kan het behoud van de archeologische waarden zijn door middel van een opgraving. Dit wordt ook wel behoud ex situ genoemd.



archeologisch onderzoekschema, naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

4.12.2 Meldingsplicht

Archeologische vondsten dan wel waarnemingen gedaan bij niet-archeologisch onderzoek moeten gemeld worden op basis van de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

Om het documenteren van toevalsvondsten en waarnemingen mogelijk te maken, verdient het aanbeveling de volgende standaardtekst bij de vergunningverlening op te nemen, die refereert aan de wettelijke meldingsplicht van archeologische waarden (ex artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet):

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.10).

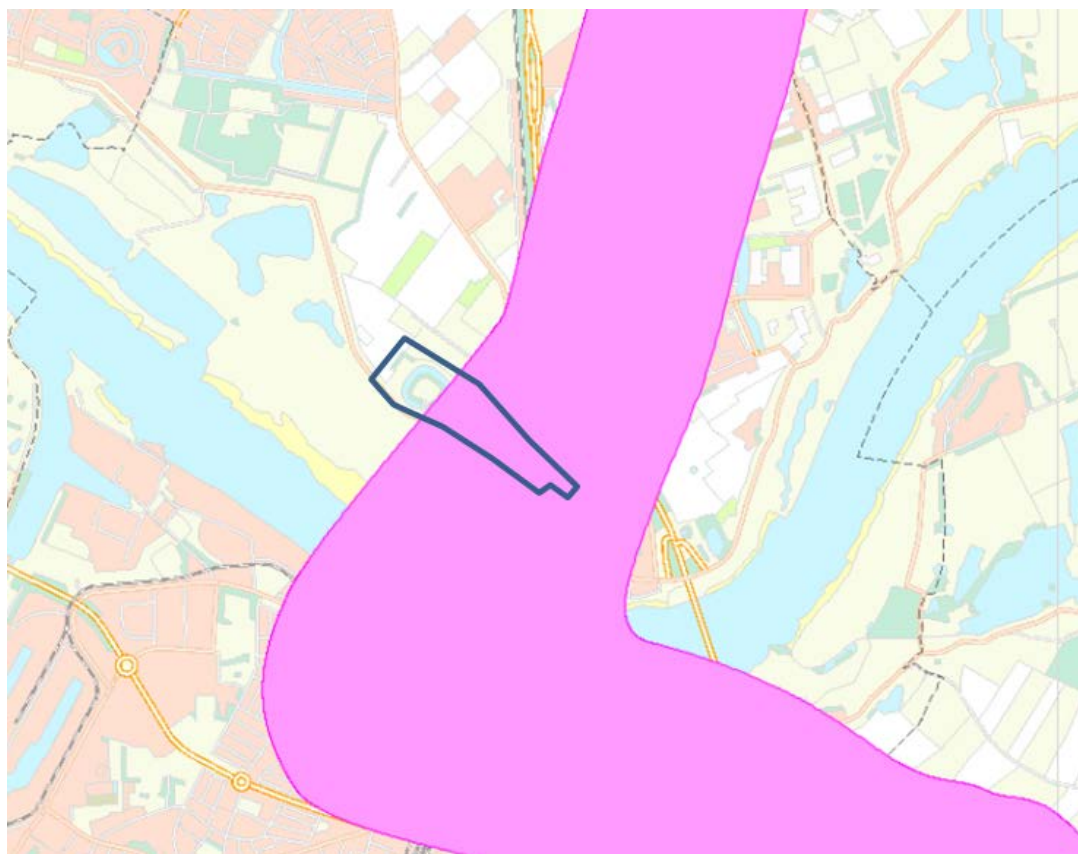
Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11).

Deze melding kan ook worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.

4.12.3 Inventariatie plangebied

Binnen het plangebied heeft de provincie Gelderland in haar omgevingsvisie een beschermingzone opgenomen voor de Romeinse limes:

De gemeente Nijmegen streeft er samen met de provincie en haar partners naar Historische verdedigingslinie de Limes te beschermen met adequate ruimtelijke regelingen. Het is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat gedeeld wordt met buurprovincies en gemeenten.



provinciale omgevingsvisie, Romeinse Limes (roze) met projectgebied (donkerblauw kader)

De ambitie is om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Er loopt een aanvraag bij Unesco om de Romeinse Limes aangewezen te krijgen als werelderfgoed.

Regelgeving

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 provincie Gelderland heeft de opdracht om de kernkwaliteiten en het begrenzen van deze zone nader uit te werken. Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening Gelderland, waar de Limes aan bod komt in art. 2.7.6.

De vertaling naar de praktijk is dat er bij eventueel archeologisch onderzoek rekening gehouden moet worden met deze kernkwaliteiten. In de huidige versie van deze kaart (augustus 2016) ligt een groot deel van het plangebied binnen deze zone. Daarmee is er ook sprake van een provinciaal belang.

Onderzoek

In 2017 en 2018 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van uitgevoerd archeologisch onderzoek van afgelopen twee decennia in de Waalsprong. Deze inventarisatie is gerapporteerd in rapport P. van den Broeke, Archeologisch inventarisatie van een aantal deelgebieden in de Waalsprong (Nijmegen Noord), 2017.

Er is een nieuwe gemeentelijke beleidskaart Waalsprong opgesteld, waarin beleidskeuzes zijn gemaakt om het archeologisch verhaal van de Waalsprong compleet te kunnen maken. Daarbij is gebleken dat in het plangebied Dijkzone - Hof van Holland geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De thema's die benoemd zijn voor de nieuwe beleidskaart vallen buiten de eventueel te verwachten nederzettingen uit de Nieuwe Tijd in Dijkzone.

Het vooronderzoek voor de watergang in Woenderskamp en Hof van Holland (rapport in uitwerking) en verschillende landschappelijke onderzoeken als onderdeel van archeologisch vooronderzoek in de Waalsprong heeft aangetoond dat het gebied in de Romeinse tijd niet in gebruik kan zijn geweest voor bewoning.

4.13 Klimaat

Het klimaat verandert. Er komen vaker en langdurige warme dagen en we zullen ook heftigere regenbuien meemaken. Daarom moet Nijmegen hierop ingericht worden.

Hoofddoelstelling is dat Nijmegen op termijn energieneutraal wordt en dat de stad zich voorbereidt op klimaatverandering. Kernbegrippen hierbij zijn mitigatie en adaptatie.

Mitigatie 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.

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.

Klimaataspecten

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. Door groenontwerp en waterhuishouding te combineren kunnen de aanwezige en potentiële ecologische waarden van het gebied vergroot worden.

In de Waalsprong zijn de grotere groen- en waterstructuren gekoppeld. Het regenwater wordt grotendeels afgekoppeld en over het oppervlak naar wadi's afgevoerd. Omdat deze afvoerstructuur niet door de maatvoering van buizen beperkt wordt, is ze uitermate geschikt om zwaardere buien tijdelijk in de openbare ruimte op te vangen.

Op een kleiner schaalniveau moet het optreden van hitte-eilanden voorkomen worden. Dit geldt in het bijzonder voor versteende delen van het plangebied, zoals door bebouwing omsloten parkeerterreinen.

Voor bouwen ligt het kernpunt 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.

4.14 Verkeer - Vervoer en parkeren

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.

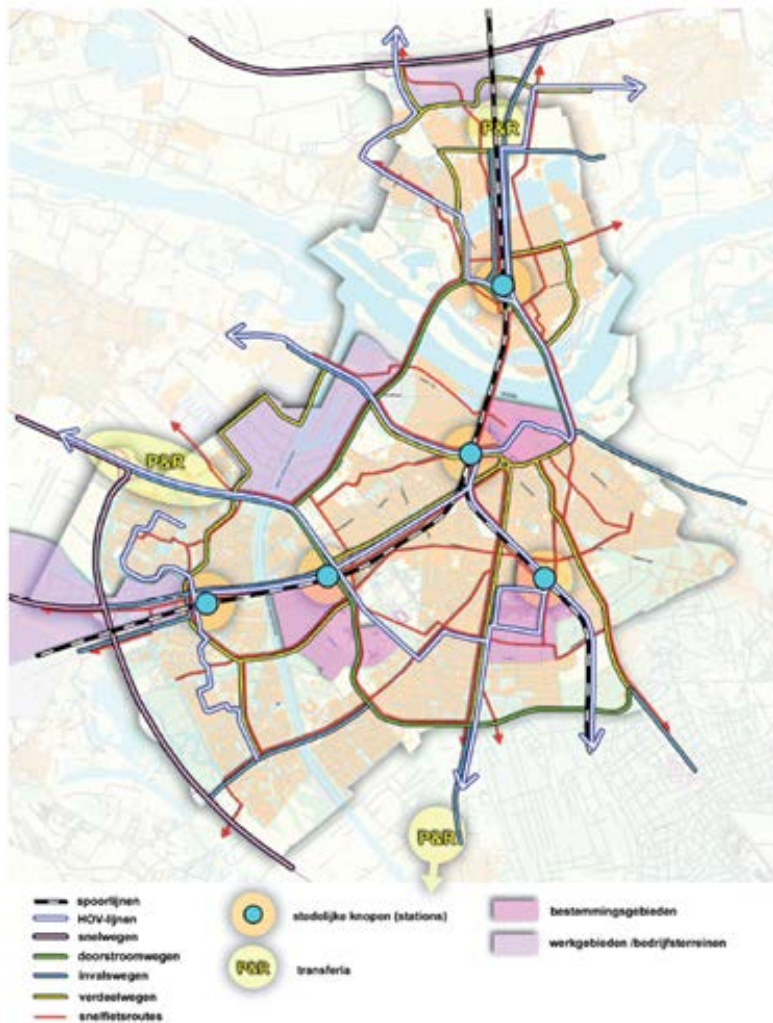
4.14.1 Ontsluitingsstructuur

De stedelijke hoofdwegen in de Waalsprong zijn onderdeel van de toegangswegen naar de stad en vervullen een functie voor het verbinden van stadsdelen en de bereikbaarheid met de regio.

De ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt in belangrijke mate gevormd door de Graaf Alardsingel (GAS). De GAS is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in het Nijmeegse verkeerssysteem en verbindt de Prins Mauritssingel met stadsbrug De Oversteek. De weg maakt onderdeel uit van de S100, de belangrijkste doorstroomroute in de stad. De doorstroming en verkeersafwikkeling op de S100 heeft op stedelijk niveau de hoogste prioriteit, evenals HOV-bus.

Daarbij kent Nijmegen een hoogwaardig fietsnetwerk. De Waalsprong wordt daardoor 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.

Onderstaande kaart komt uit de nota Nijmegen Duurzaam Bereikbaar en laat het netwerk van auto, openbaar vervoer en fiets in 2020 zien.



4.14.2 Ontsluiting plangebied gemotoriseerd verkeer

Binnen het gebied Dijkzone zijn leidende principes voor de afwikkeling van het autoverkeer als volgt:

1. inrichting als verblijfsgebied
2. geen doorgaand verkeer binnen de wijk
3. ontsluiting via het centrumgebied

De Dijkzone wordt ingericht als verblijfsgebied en krijgt een autoluw karakter. Alle woonstraten hebben een maximumsnelheid van 30 km/u. Doorgaand verkeer in de woongebieden wordt voorkomen. Autoverkeer wordt zo snel en effectief mogelijk op de hoofdinfrastructuur afgewikkeld.

De woonstraten in het gebied moeten voldoende maat hebben om de veiligheid van het verkeer te kunnen waarborgen, ook op aansluitingen (voldoende zicht). Daarbij speelt mee dat de bouwblokken direct aan de openbare ruimte grenzen. De Oosterhoutsedijk heeft geen functie voor gemotoriseerd uit Hof van Holland; er komen geen directe aansluitingen op de Oosterhoutsedijk voor gemotoriseerd verkeer. Alleen een ontsluiting voor calamiteitenverkeer.

4.14.3 Ontsluiting plangebied langzaam verkeer

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.

Bij station Lent (knoop Lent) komen veel belangrijke snelfietsroutes in Nijmegen Noord samen. Het is een verdeelpunt richting fietsbrug De Snelbinder en de Waalbrug. Het netwerk van snelfietsroutes zorgt tevens voor goede verbindingen met andere bestemmingen in de stad en de regio. Het fietsbeleid voor de Waalsprong is vastgelegd in het Uitvoeringsplan Fietsinfrastructuur Waalsprong.

Gezien de ligging van de wijk is een hoog fietsgebruik kansrijk. De snelfietsroutes in het gebied zullen zwaar worden belast. De vormgeving van de fietsverbindingen wordt daarop vormgegeven. Uitgangspunt voor de hoofdfietsroutes door het gebied zijn directe verbindingen en die autovrij of autoluw zijn. Om de fietsstromen te spreiden wordt een mogelijke extra aansluiting op de Oversteek en Snelbinder onderzocht, ter hoogte van de Oosterhoutsedijk. Hiertoe zou ten westen van het spoortalud een doorgaande fietsverbinding moeten worden ingepast.

4.14.4 Parkeren

Het parkeerbeleid is opgenomen in de Parkeernota "Kiezen en Delen" parkeren in Nijmegen, parkeernota 2013-2017 (Parkeernota). In een gebied zoals Dijkzone is parkeren een belangrijk thema. De oplossingen die nu gekozen worden zijn van grote invloed op het leefklimaat, op het toekomstig autogebruik, de toekomstbestendigheid en op de verkoopbaarheid of verhuurbaarheid van woningen en voorzieningen. Omdat parkeren ruimte intensief is maakt het deel uit van de duurzame stedelijke ontwikkeling. Vooraf moet goed in beeld gebracht worden wat de effecten zijn van parkeeroplossingen. Zowel voor de bewoners als hun bezoekers. De invloed van geparkeerde auto's op verkeersveiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte moeten ook meegewogen worden.

Nijmegen kent een Facetbestemmingsplan parkeren (vastgesteld op 13 september 2017). Op basis van dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan de beleidsregels parkeren. Zo ook in dit bestemmingsplan. In de beleidsregels parkeren wordt helderheid gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij diverse functies en de werkwijze bij het bepalen van de parkeernormen. Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan deze regels ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen. 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. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt Dijkzone - Hof van Holland in de categorie 'Schil/overlooptgebied'.

4.14.5 Fietsparkeren

Bij nieuwe planontwikkelingen moet rekening worden gehouden met normen voor fietsparkeren. Deze zijn opgenomen in de Herziening Nota Parkeernormen 2016.

4.14.6 Openbaar vervoer

Openbaar vervoer vormt een belangrijk onderdeel in het verkeerssysteem van de Waalsprong. Maatregelen op het gebied van (hoogwaardig) openbaar vervoer leveren een bijdrage aan de beperking van de groei van het autoverkeer. Openbaar vervoer bestaat uit trein, Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) en uit stads-en streeklijnen.

Binnen het plangebied komt geen openbaar vervoersvoorziening. De Dijkzone ligt op acceptabele loopafstand van station Lent. Vandaar rijden met hoge frequentie treinen vanuit de Stadsregiorail. De HOV bus over de Graaf Alardsingel, aansluitend op het plangebied zorgt voor een goede verbinding met de rest van de stad en de regio. Op de Graaf Alardsingel zijn twee HOV haltes beschikbaar. Bij de vormgeving van de wegaansluitingen op de Graaf Alardsingel krijgt de vormgeving van de looproutes naar de HOV haltes speciale aandacht.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de StandaardVergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012).

5.2 Systematiek van de planregels

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bestemmingsregels (waar de bestemmingen worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan), de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

5.3 Beschrijving per bestemming

Enkelvoudige bestemmingen

De bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer zijn allemaal enkelvoudige bestemmingen. Deze bestemmingen zijn opgenomen voor locaties waar slechts één hoofdfunctie is toegestaan.

Combinatiebestemming

De bestemmingen Gemengd en Woongebied zijn combinatiebestemmingen. Deze bestemmingen zijn opgenomen om meerdere hoofdfuncties toe te staan. Het gaat in dit geval om de functies wonen, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.

Dubbelbestemmingen

De bestemmingen Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk, Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaard en Waterstaat - Waterlopen/waterkering zijn dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen kunnen samenvallen met enkelvoudige bestemmingen alsmede met de combinatiebestemmingen. De dubbelbestemmingen kunnen onderling ook samenvallen. Er gelden dan meerdere dubbelbestemmingen voor dezelfde gronden. Bij de algemene regels is een voorrangsregeling opgenomen voor de situatie dat dubbelbestemmingen samenvallen.

De dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen betreft in feite een zoekgebied. Deze bestemming zal ruimer zijn dan het daadwerkelijke tracé van de aan te leggen watersingel.

Algemene aanduidingsregels

Er is in het bestemmingsplan sprake van 2 gebieden met een aanduiding.

- veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen;
- vrijwaringszone - dijk;

In de eerstgenoemde zone worden zeer kwetsbare objecten uitgesloten in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Arnhem-Nijmegen. Dit betreft een heel klein

deel aan de oostzijde van het bestemmingsplan. De tweede zone heeft betrekking op de bescherming van de waaldijk.

Overige regels

De overige regels hebben betrekking op de berging van hemelwater, en de, reeds eerder genoemde voorrangsregeling bestemmingen.

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregels (naam bestemmingsplan).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk woningbouw in het plangebied Dijkzone in Nijmegen Noord te realiseren. De gemeente is eigenaar van het terrein. Dit heeft tot gevolg, dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt.

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, deelplan Dijkzone, welke op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouw- en woonrijpmaken en de gemeentelijke plankosten. Dekking van de kosten vindt plaats door verkoop van kavels. Er is sprake van een sluitende deelexploitatie Dijkzone, dit houdt in, dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Voor de twee percelen die niet in eigendom van de gemeente zijn verandert het bestemmingplan niet. (Oosterhoutsedijk 88 en Zaligestraat 8).

6.2 Financiële haalbaarheid

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de grondprijs is het kostenverhaal in het ontwikkelgebied anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld .

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland aangeboden.

7.2 Overleg

Overleg heeft plaatsgevonden met belangengroeperingen zoals o.a. Stichting Menno van Coehoorn. Opmerkingen zijn verwerkt. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Overzicht onderzoeksrapporten

Bijlage 2 Plan MER met ecologische onderzoeken

Bijlage 3 Cultuurhistorische waardenkaart

Bijlage 4 Cultuurhistorische analyse

Bijlage 5 Advies commissie MER

Bijlage 7 Risico's spoor

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dijkzone Hof van Holland met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP26500-ON01 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 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.12 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.13 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.

1.14 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 slaapplaatsen.

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 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.19 bedrijvigheid

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

1.20 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- objecten die met bovenstaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 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.

1.25 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 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.

1.26 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.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 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'.

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 casino

een speelcasino zoals bedoeld in artikel 27 lid g van de Wet op de kansspelen, te weten de voor het publiek opengestelde of bedrijfsmatig gedreven inrichting, waar door middel van gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen.

1.34 cultuur en ontspanning

voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, zoals een atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speelautomatenhal, theater en wellness. Een seksbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. Een casino is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'casino'.

1.35 cultuurhistorische waarden

waarden die zijn gekoppeld aan de beschavingsgeschiedenis, ondergebracht als historisch (steden)bouwkundig erfgoed, historisch landschappelijk erfgoed of archeologisch erfgoed.

1.36 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.37 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 erf

achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1, Bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht.

1.41 evenement

evenement zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen (APV).

1.42 functiemengingsgebied

Bestaande gebieden met functiemenging of waar functiemenging wordt nagestreefd. Het gaat om gebieden waar bedrijven en/of andere milieubelastende functies in de nabijheid van woningen en/of andere milieugevoelige functies geaccepteerd worden. Het gaat veelal om kleinschalige functies, waarbij de activiteiten hoofdzakelijk inpandig en in de dagperiode plaatsvinden.

1.43 garagebox

overdekte berg- en bewaarplaats, stalling voor auto's en (motor)fietsen.

1.44 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.45 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.46 gebouw

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

1.47 gebouwd terras

aan- of uitbouw in de openbare ruimte ten behoeve van een aangrenzend horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.48 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten:

geluidsgevoelige gebouwen

- a. woningen;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen:
 - 1. onderwijsgebouwen;
 - 2. ziekenhuizen;
 - 3. verpleeghuizen;
 - 4. verzorgingstehuizen;
 - 5. psychiatrische inrichtingen;
 - a. kinderdagverblijven.

geluidsgevoelige terreinen

- I. een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet (woonwagen);
- II. ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

1.49 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.50 hille

kunstmatig opgehoogde heuvel in het landschap.

1.51 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.

1.52 hoofdbebouwing

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

1.53 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.

1.54 hoogwaardig openbaar vervoer

een vorm van openbaar vervoer die gepositioneerd kan worden tussen de traditionele bus en trein, waarbij de nadruk ligt op het snel en betrouwbaar en comfortabel vervoeren van passagiers over vrijliggende HOV-infrastructuur.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 landschappelijke waarden

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

1.58 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.

1.59 kwetsbaar object

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.60 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van "één der beeldende kunsten."

1.61 maatschappelijke voorzieningen

het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek.

1.62 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.

1.63 natuurlijke waarden

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

1.64 omgevingsvergunning

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

1.65 ondergronds bouwwerk

- a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk.

1.66 ondersteunende horeca

horeca waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit. Dus ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.

1.67 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.68 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.69 onzelfstandige woning

een woning waarbij een of meer voor bewoning noodzakelijke voorzieningen (zoals een keuken, douche en toilet) worden gedeeld met andere bewoners van het pand. Een onzelfstandige woning kan wel een eigen toegang hebben. Voorbeelden zijn kamerbewoning, een woongroep en een meergeneratiewoning.

1.70 overig bouwwerk

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

1.71 overkapping

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

1.72 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.73 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.74 parkeergarage

onder- of bovengrondse voorziening waar automobilisten (meestal) overdekt hun auto's kunnen parkeren.

1.75 parkeren

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

1.76 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.77 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.78 recreatieve voorzieningen

op verblijfs- en dagrecreatie gerichte voorzieningen, niet zijnde een sportvoorziening, zoals: kampeerterrein, kampeerboerderij, recreatiewoning en een volkstuin.

1.79 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.

1.80 seksinrichting

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

1.81 speelautomatenhal

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen.

1.82 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, zoals een speelterrein, sporthal, sportveld.

1.83 straatmeubilair

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

1.84 straatprostitutie

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

1.85 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.

1.86 transparant hekwerk

een doorzichtig ijzerwerk van een hek en of raster ten bate van de erfafscheiding.

1.87 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.

1.88 verblijfsgebied

gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

1.89 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.90 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.91 wadi

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

1.92 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.93 wonen

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

1.94 woning

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

1.95 zeer kwetsbaar object

een object dat bestemd is voor groepen beperkt zelfredzame personen. Van beperkte zelfredzaamheid is sprake wanneer personen in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen, zoals kinderen, ouderen, gehandicapten en gedetineerden. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurs zorg.

1.96 zelfstandige woning

een woning met een eigen toegang waarbij de voor bewoning noodzakelijke voorzieningen (zoals een keuken, douche en toilet) niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.

1.97 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.98 zorgwonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot, waarbij met behulp van zorg/ondersteuning door derden, zelfstandig gewoond wordt.

1.99 zorgwoning

een woning in een wooncomplex die bedoeld is voor mensen die uitsluitend met behulp van zorg/ondersteuning door derden zelfstandig kunnen wonen. Het betreft daarbij een woning die geschikt is voor rollatorgebruik dan wel voor rolstoelgebruik. In het wooncomplex zijn extra voorzieningen aanwezig, zoals een ontmoetingsruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 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.

2.3 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, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

2.4 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.

2.5 bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle op een bouwperceel aanwezige bebouwing, boven en onder peil, ten dienste van één bepaalde binnen een bestemming toegestane activiteit/functie.

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)

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel de magazijn-, expeditie-, en kantoorruimten). De bruto vloeroppervlak wordt bepaald op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.10 bruto verkoopvloeroppervlak (vvo)

de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke ruimten, etalages en ruimten achter toonbanken.

2.11 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.12 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.

2.13 gevellijn

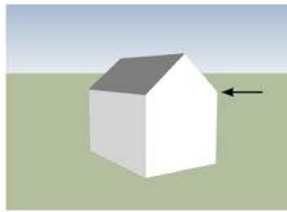
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.14 goothoogte van een bouwwerk

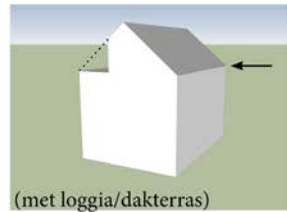
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

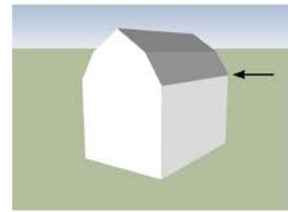


ONDERBROKEN ZADELDAK



(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

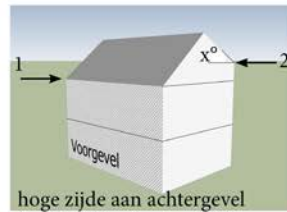


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

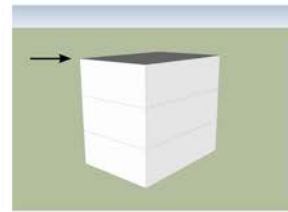
ASYMMETRISCH ZADELDAK



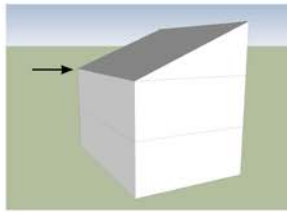
hoge zijde aan achtergevel

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

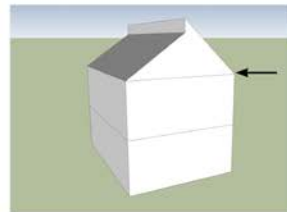
PLATDAK



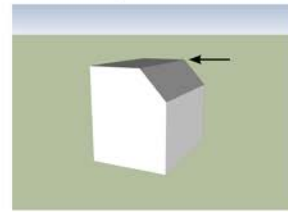
LESSENAARSDAK



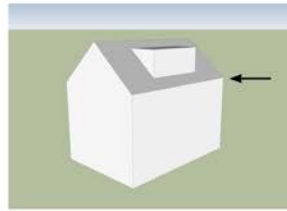
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



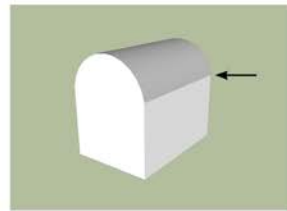
GEDEELTELIJK PLATDAK



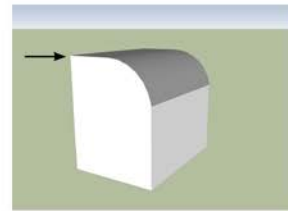
DAKKAPEL



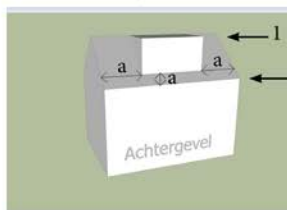
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

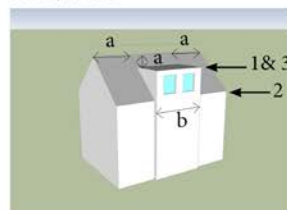


DAK MET KAPEL VANUIT DE NOK AAN ACHTERZIJDE



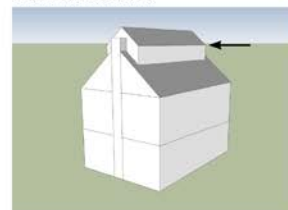
1: als $a < 0,5\text{m}$
2: als $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DOORGEZETTE VOOR- OF ZIJGEVEL



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

DAK MET (GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



2.15 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.

2.16 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.

2.17 peil

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

- a. Voor bouwwerken op hillen, de gemiddelde hoogte van het (vernieuwde) maaiveld op de hille;
- b. voor bouwwerken, niet op hillen en 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;
- a. 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;
- b. voor bouwwerken onder het maaiveld: het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
- c. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
- d. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.18 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend;
- b. wonen;
- c. tuinen en erven;
- d. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 14.2 Ondersteunende horeca;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, in- en uitritten, fiets-en voetpaden, parkeer- en groenvoorzieningen;
- f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen;
- 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. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag geheel worden bebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdgebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
 4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
 5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- c. ten aanzien van gebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 1. het bouwperceel buitende de aanduiding 'bouwvlak' mag niet worden bebouwd;
 2. bestaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 3.1 toegestane functies;
- b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

3.4.2 Cultuur- en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen

Ten aanzien van de in lid 3.1 a genoemde functies 'cultuur- en ontspanning', 'dienstverlening' en 'maatschappelijke voorzieningen' geldt de volgende bepaling:

voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn in het gehele pand toegestaan, met inbegrip van kelders.

3.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. ontsluitingswegen;
- e. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- f. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 13.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 13.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;
- d. geluidswerende voorzieningen.

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de hoogte van geluidswerende voorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:

- a. gronden ten behoeve van parkeren;
- b. mobiele verkoopinrichtingen (zoals een verkoopwagen, kraam of tafel).

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen;
- b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming en kunstobjecten;
- c. in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
 - 1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
 - 2. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan;

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken);
- b. groenvoorzieningen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 13.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 13.2 ;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 6.2.1 Algemene bouwregels genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, tot een maximum van 150;
- b. verblijfsgebieden;
- c. ontsluitingswegen, wandel- en fietspaden;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer-, groen-, sport- en speelvoorzieningen;
- e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in 13.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;

7.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 7.2.1 Algemene bouwregels genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

algemene bouwregels

- a. binnen deze bestemming mogen vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde, aaneengebouwde, gestapelde woningen en patiowoningen worden gebouwd;
- b. 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.

gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak'

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de oppervlakte van een woning mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat bij gestapelde woningen het bouwperceel voor 60% mag worden bebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter;
- d. de afstand van een halfvrijstaand hoofdgebouw of een bouwblok met meerdere woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 1 meter.

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak'

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
- c. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
- d. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- h. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
 1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erf;
 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- i. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn op het erf toegestaan, waarbij in aanvulling op het vorenstaande het bebouwd oppervlak met maximaal 25 m² mag worden overschreden tot maximaal 75% van het erf. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
- j. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
- k. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;

- l. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter;
- m. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- n. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak'

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- a. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
- c. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkomen van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
- d. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- h. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
 - 1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erf;
 - 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 - 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
- i. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;

bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- b. het is verboden om erfafscheidingen te plaatsen, met uitzondering van:
 1. beplanting
 2. transparant hekwerk met een maximale hoogte van 2 meter.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaard

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaard aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

8.2 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 8.1 Bestemmingsomschrijving bedoelde grond bomen te kappen welke onderdeel uitmaken van de waardevolle boomgaard, zonder omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden. Herplantplicht kan onderdeel uitmaken van de vergunning.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

9.2 Bouwregels

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 betreft:

- a. (vervanging van) bestaande bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 Bouwregels voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

9.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de cultuurhistorische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

9.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Beeldkwaliteit omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

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

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving 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 ophogen of verlagen van de bodem met meer dan 1,0 meter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het kappen van bomen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.4.1 Werken en werkzaamheden vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien deze:

- 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.

9.4.3 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 9.4.1 Werken en werkzaamheden wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Beeldkwaliteit omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden van, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

10.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 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.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 Specifieke bouwregels onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

10.3.2 Toelaatbaarheid

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

10.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

10.4 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 bestemming Waterstaat - Waterkering als bedoeld in artikel 10.1 Bestemmingsomschrijving geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van de legger van het Waterschap of anderszins is aangetoond dat het Waterschap de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering niet langer noodzakelijk acht.

Artikel 11 Waterstaat - Waterlopen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

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

11.2.2 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.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 Specifieke bouwregels onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

11.3.2 Toelaatbaarheid

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

11.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid, winst het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;

- b. het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.

Deze gebruiksvormen zijn niet strijdig, indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 11.5.1 Omgevingsvergunningsplicht is verleend.

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

11.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in artikel 11.1 Bestemmingsomschrijving 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.

11.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 11.5.1 Omgevingsvergunningsplicht 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.

11.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

11.5.4 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 11.5.1 Omgevingsvergunningsplicht 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 watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

11.6 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 bestemming Waterstaat - Waterlopen als bedoeld in lid 11.1 Bestemmingsomschrijving geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van de legger van het Waterschap of anderszins is aangetoond dat het Waterschap de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen niet langer noodzakelijk acht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 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.

13.2 (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.

13.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemming Woongebied, 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.

13.4 Ondergronds bouwen

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemmingen Woongebied is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- e. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 13.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte is toegestaan;

- f. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- g. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

14.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het in artikel 14.1.2 Specifieke gebruiksregels 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.

14.1.2 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 bijgebouwen bij woningen. Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) mag tot ten hoogste 50 m² worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. In bijgebouwen mag per woning ten hoogste 50 m² worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- 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. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

14.2 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning en niet voor horeca, is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- b. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang;
- d. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- e. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
- f. van het totale vloeroppervlak van een maatschappelijke voorziening, een voorziening gericht op cultuur en ontspanning mag maximaal 25% aan ondersteunende horeca worden besteed;

14.3 Evenementen

Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor een vergunningvrij evenement op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

15.2 vrijwaringszone - dijk

15.2.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

15.2.2 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd.

15.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.2 Bouwregels voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 16 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 17 Overige regels

17.1 Parkeerregels

17.1.1 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, stallen, laden en lossen.

17.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

- a. indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren;
- b. de onder sub a bedoelde ruimte voor het parkeren of stallen van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen met dien verstande dat als de parkeerruimte tevens fungeert als toegang tot het gebouw de afmetingen ten minste 3,00 m bij 5,00 m dienen te bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen;
- c. indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden of lossen van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.

17.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

- a. indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren;
- b. de onder sub a bedoelde ruimte voor het parkeren of stallen van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen met dien verstande dat als de parkeerruimte tevens fungeert als toegang tot het gebouw de afmetingen ten minste 3,00 m bij 5,00 m dienen te bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen;
- c. indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de behoefte aan laad- en losruimte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.

17.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid Specifieke parkeerregels bij bouwplannen, 17.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of: het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeer-, stallings-, laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

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

17.1.5 Specifieke gebruiksregels

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

17.2 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 Waterstaat - Waterlopen ;
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel Waterstaat - Waterkering ;
- c. in de derde plaats planregels van artikel Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk;
- d. in de vierde plaats de planregels van artikel Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle boomgaard.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 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.

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 18.1.1 Algemeen een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 18.1.1 met maximaal 10%.

18.1.3 Uitzonderingen

Artikel 18.1.1 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.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 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.

18.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 18.2.1 Algemeen, 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 18.2.1, 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.

18.2.3 Uitzonderingen

Artikel 18.2.1 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Dijkzone - Hof van Holland'.