

Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied

Inhoudsopgave

Toelichting (ontwikkel-/postzegelplannen)	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
1.4 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	14
2.1 Beschrijving huidige situatie	14
2.2 Historische ontwikkeling	14
2.3 Beschrijving toekomstige situatie en stedenbouwkundige karakteristieken	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	20
3.1 Relevant rijksbeleid	20
3.2 Regionaal beleid	31
3.3 Relevant provinciaal beleid	32
3.4 Relevant gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	51
4.1 Bedrijven en milieuzonering	51
4.2 Economische zaken	53
4.3 Geluid	54
4.4 Luchtkwaliteit	56
4.5 Externe veiligheid	58
4.6 Bodem	61
4.7 Water	63
4.8 Flora en Fauna	69
4.9 Natuurbeschermingswet	70
4.10 Cultuurhistorie	71
4.11 Archeologie	76
4.12 Verkeer en vervoer	78
4.13 Klimaat	84
4.14 Gezondheid	86
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	88
5.1 Inleiding	88
5.2 Systematiek van de planregels	88
5.3 Beschrijving per bestemming	88
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	90
6.1 Kostenverhaal	90
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	92
7.1 Inspraak	92
7.2 Overleg	92
Bijlagen bij toelichting	97
Bijlage 1 Stikstofberekening	98
Bijlage 2 BedrijvenlijstHvHolland	99
Bijlage 3 Nader onderzoek Flora en Faunawet (conform bijlage 9 PlanMER)	100
Bijlage 4 Passende beoordeling	101
Bijlage 5 Cultuurhistorische analyse	102
Bijlage 6 CH Waardenkaart	103
Bijlage 7 Ecorys rapportage t.a.v. detailhandel	104
Bijlage 8 DPO onderzoek Ecorys	105
Bijlage 9 Rienstra rapportage t.a.v kantoren	106
Bijlage 10 Risicorapportage vervoer gevaarlijke stoffen	107

Bijlage 11	PlanMER	108
Bijlage 12	Ontwerp Hogere waardenbesluit incl. akoestisch onderzoek	109
Bijlage 13	Parkeerbalans	110
Regels		111
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	113
Artikel 1	Begrippen	113
Artikel 2	Wijze van meten	129
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	133
Artikel 3	Centrum	133
Artikel 4	Verkeer	137
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	139
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	142
Artikel 7	Waterstaat - Waterlopen	145
Artikel 8	Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk	147
Hoofdstuk 3	Algemene regels	149
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	149
Artikel 10	Algemene bouwregels	150
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	151
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	155
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	157
Artikel 14	Overige regels	158
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	160
Artikel 15	Overgangsrecht	160
Artikel 16	Slotregel	162
Bijlagen bij de regels		164
Bijlage 1	Staat van bedrijvigheid (toelichting)	165
Bijlage 2	Staat van bedrijvigheid (Lijst)	166

Toelichting (ontwikkel-/postzegelplannen)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

In 2003 is voor het beoogd bouwprogramma een MER gemaakt, welke in 2007 is aangevuld met een MER Verkeersinfrastructuur. Om te kijken of nog steeds sprake is van dezelfde milieueffecten als destijds, is door een extern deskundig bureau, RHDHV, de MER Waalsprong Actualisatietoets Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf gemaakt (zie bijlage bij deze toelichting). In verband met een op te stellen Passende Beoordeling voor de effecten op de nabijgelegen natuurgebied is ook een Plan MER gemaakt.

De MER procedure loopt gelijk op met deze bestemmingsplanprocedure.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een ambitiedocument opgesteld, waarin ook het gebied Hof van Holland - Centrumgebied is opgenomen. Dit document is op 30 maart 2016 in de raad van gemeente Nijmegen besproken.



In het Ambitiedocument worden de kaders voor de verdere ontwikkeling geschetst, welke zijn af te leiden uit bovenstaande "Essentiekaart" bij het ambitiedocument.

In die zin kan het Ambitiedocument ook worden beschouwd als opmaat naar het voorliggende bestemmingsplan.

Programma

Onderdeel van de ontwikkeling van de Waalsprong is het centrumgebied van Hof van Holland. Van de eerder genoemde circa 12.000 woningen worden circa 1.050 woningen gerealiseerd in het plangebied. Tevens is er ruimte voor :

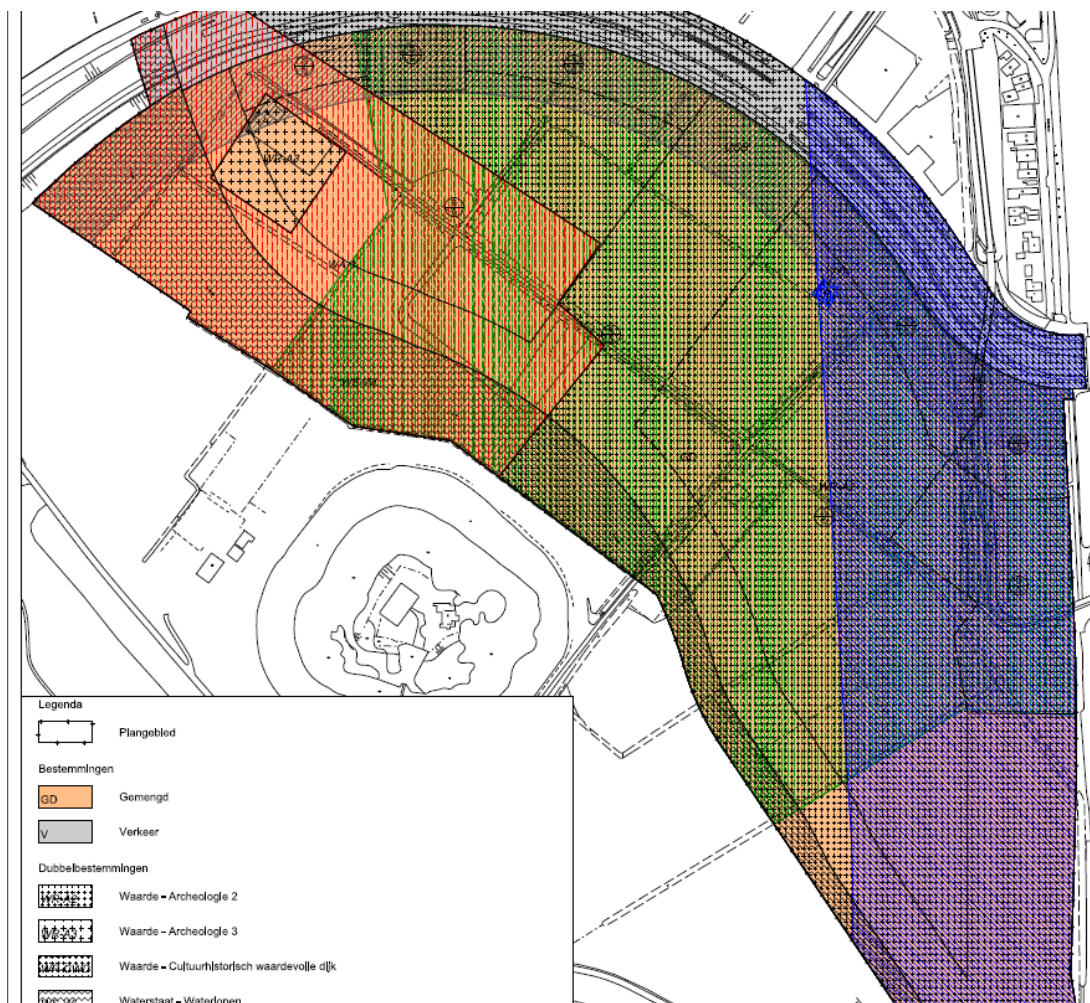
- 10.200 m2 bvo detailhandel ;
- 950 m2 horeca;
- circa 6.000 m2 school en een gymzaal of sportzaal
- circa 5.000 m2 aan kantoren (zoals opgenomen in de lijst Staat van Bedrijvigheid)
- circa 4.000 m2 overige (commerciële) voorzieningen (waaronder ook maatschappelijke functies, lichte, ambachtelijke bedrijvigheid etc.).

Het maximum areaal aan winkels, detailhandel en kantoren is (in verband met voorkomen van leegstand elders) 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.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een deel van de Graaf Alardsingel en ten zuiden daarvan gelegen gronden. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Ook bevindt zich daar de onderdoorgang naar het zogenoemde "splittingspunt" (scheiding Prins Mauritssingel/ Graaf Alardsingel).



Afbeelding: concept verbeelding Hof van Holland-centrumgebied

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich binnendijs gelegen gronden met onder meer het Fort Beneden Lent. Het plangebied bevat een aan te leggen watersingel die deel uit maakt van het watersysteem van de Waalsprong.

Het plangebied beslaat een totaal oppervlakte van 32,5 ha.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft enerzijds het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent. Dit bestemmingsplan is door de raad op 28 november 1989 vastgesteld; het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland omtrent goedkeuring dateert van 9 juli 1990 en het KB van 6 augustus 1992.

Het plangebied is overwegend agrarisch bestemd ingevolge dit eerder genoemde bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling met woningbouw en maatschappelijke voorzieningen past niet in het vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding: globale begrenzing plangebied met als onderlegger vigerende plannen

Onderhavige bestemmingsplanherziening is (grotendeels) in strijd met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent.

Hieronder staan ook andere plannen genoemde die thans van kracht zijn voor het plangebied.

<i>Vigerende plannen</i>	<i>raad</i>	<i>GS van gelderland</i>	<i>vervolg</i>
Buitengebied Dorp Lent	28 februari 1989	9 juli 1990	Kroon 6 augustus 1992
Graaf Alardsingel	15 juli 2009	n.v.t. (ivm Wro)	onherroepelijk oktober 2009 8
Facet bestemmingsplan Archeologie	25 juni 2014	n.v.t (ivm Wro)	onherroepelijk augustus 2014

1.4 Leeswijzer

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

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.

Hoofdstuk 4 bekijkt het plan vanuit verschillende (milieu)aspecten. 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 momenteel grotendeels onbebouwd. Delen van het gebied zijn in gebruik als boomgaard. Ook worden delen agrarisch gebruikt (o.a als maisakker en in gebruik voor het weiden van vee) . Het betreft hier hoofzakelijk gepachte gronden.



Afbeelding: zicht op de Zaligestraat en de Graaf Alardsingel en braakliggende gronden

In het plangebied bevindt zich één woning, die ook als zodanig wordt gebruikt. Deze bevindt zich aan de Zaligestraat.

2.2 Historische ontwikkeling

Voor de historische ontwikkeling wordt verwezen naar de cultuurhistorische analyse in bijlage 3 . Deze kijkt verder dan sec alleen naar het plangebied.

2.3 Beschrijving toekomstige situatie en stedenbouwkundige karakteristieken

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied, zoals beschreven in het eerder reeds genoemde Ambitiedocument. Hierin zijn middels een constructieve dialoog met alle stakeholders de ambities, aandachtspunten en richtinggevende keuzes, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het nieuwe woon-, winkel- en werkgebied Hof van Holland, Broodkorf en Woenderskamp vastgelegd.

In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het 'Hart voor de Waalsprong', het (deel)gebied Hof van Holland – centrumgebied beschreven.

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

Tussen het Fort Beneden Lent, de toekomstige watersingel, de Graaf Alardsingel en spoorlijn ontstaat het hart van de Waalsprong, waarin wonen, winkels, werken en maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk worden samengebracht in een stedelijk woonmilieu. Dit kenmerkt zich door een hoge(re) woningdichtheid/bebouwingsdichtheid en functiemenging en goede verbindingen.

In het gebied is naast woningbouw ruimte voor de ontwikkeling van winkels (supermarkten en speciaalzaken), horeca, maatschappelijke dienstverlening en andere maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool en een gezondheids(zorg)centrum. Het gebied ligt centraal, nabij station Lent en is goed bereikbaar vanuit de verschillende delen van de Waalsprong via bestaande of nieuw aan te leggen verbindingen voor fietsers, voetgangers, auto en bus. Bestaande elementen in het gebied, zoals boomgaard, het tracé van de Rietgraaf en Zaligestraat worden, voor zover mogelijk, behouden en vormen nu structurerende identiteitsdragers voor de ruimtelijke opzet van het plan.

Stedenbouwkundige karakteristieken

Het totale gebied Woenderskamp, Broodkorf, Hof van Holland krijgt een brede diversiteit aan woonmilieus. Het varieert van een meer stedelijke woonomgeving tot meer groenstedelijke wijken. Er wordt beoogd woonmilieus voor diverse doelgroepen, zoals gezinnen met kinderen, maar ook starters, studenten, 1-2 persoonshuishoudens, ouderen en andere groepen met specifieke wooneisen te realiseren.

Hof van Holland-centrumgebied kenmerkt zich verder door een hoge mate van stedelijkheid, met functiemenging, een relatief hoge woning- en bebouwingsdichtheid, goede verbindingen en een goede bereikbaarheid. Dit vertaalt zich in een herkenbaar stratenpatroon met relatief smalle straten, stedelijke (gesloten/half open) bouwblokken, pleintjes, kleine of geen voortuinen, stadstuinen, dakterrassen en grotendeels gesloten wanden langs de hoofdstructuur.

De ontsluiting voor autoverkeer geschiedt vanaf de Graaf Alardsingel op twee punten. Een in het verlengde van de Italiestraat en de andere aansluitend op de Margaretha van Mechelenweg. Voor fietsers is de belangrijkste entree de onderdoorgang onder het spoor bij Station Lent, aansluitend op de doorgaande (snel) fietsverbindingen met Nijmegen, Lent en de Griftdijk richting Oosterhout, Elst. In de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt rekening gehouden met een toekomstige mogelijkheid de oude verbinding met het Molenpad via de Parallelweg middels een onderdoorgang te herstellen voor langzaam verkeer.

De bebouwing langs de Graaf Alardsingel is zoveel mogelijk aaneengesloten en verhoogd als begeleiding van de weg en met een geluidsafschermende werking voor het achtergelegen gebied. De wijk bevat zowel grondgebonden eengezinswoningen als vormen van gestapelde bouw (appartementen, boven-benedenwoningen), wonen boven winkels en boven andere voorzieningen. De bebouwingshoogte binnen het gebied zal variëren. Hogere bebouwing op stedenbouwkundig belangrijke momenten, zoals boven voorzieningen, nabij het openbaar vervoersknooppunt, maar ook bij de entrees van het gebied en langs het spoor. In de bouwvelden met voornamelijk grondgebonden woningen kan op stedenbouwkundig belangrijke plekken ook incidenteel een hogere bouwmassa worden gerealiseerd. Ook wordt gestreefd naar een grote mate van afwisseling in architectuur, kapvorm en massa. Dit en de gewenste kwaliteit van de verschillende stedelijke ruimtes zal worden beschreven in een Beeldkwaliteitsplan.

Concreet betekent dit het volgende voor de verschillende hoogtezones:

- Langs de Graaf Alardsingel: 3 tot 5 bouwlagen (10-16 m) met de mogelijkheid van 6 bouwlagen bij de entrees (19 m). De minimale bouwhoogte is 10 m, in verband met de geluidsafscherming voor achterliggende bebouwing,
- Boven de winkels: 4 bouwlagen (18 m in totaal)
- Langs het spoor: 3 tot 5 bouwlagen met de mogelijkheid tot maximaal 12 bouwlagen (37 m) ter hoogte van het station Lent (aan weerszijden van de groene fietsbrug)

Deze verschillende bouwlagen moeten leiden tot een gevarieerd beeld en een ruimtelijke geleiding die het gebied een logische opbouw en leesbaarheid (orientatie) geeft.

De Zaligestraat en de Rietgraaf, maar ook deels de kersenboomgaard zijn bestaande waardevolle elementen die als structurerende identiteitsdragers, voor zover mogelijk, worden opgenomen in de ruimtelijke opzet van het plan. Het tracé van de Rietgraaf loopt als een belangrijke verbingsstraat en fietsstraat door en langs het winkelhart. Aanhakend aan de onderdoorgang van het spoor voor fietsers vanuit Lent en vanuit Nijmegen krijgt deze belangrijke doorgaande fietsverbinding via een onderdoorgang onder de Graaf Alardsingel een vervolg door Woenderskamp richting Oosterhout. Parkeren gebeurt binnen de blokken op maaiveld of half verdiept, dan wel in gebouwde parkeervoorzieningen en langs de straat.

Het gebied Hof van Holland heeft eveneens een zeer gunstige ligging ten opzichte van het uitloopgebied. Op korte afstand bevindt zich het Rivierpark en de Dijkzone; beiden gebieden met enorme recreatieve potenties. De stedenbouwkundige structuur van het gebied kent een aantal directe verbindingen (voornamelijk voor voetgangers en fietsers) hiermee, waardoor deze landschappelijke kwaliteiten in het stedelijke deel voelbaar en bereikbaar zijn. Er wordt nog onderzocht of het wenselijk en mogelijk is om vanuit het meer stedelijk gebied een directe verbinding met Fort Beneden Lent te realiseren.

Hoewel strikt genomen gelegen buiten het plangebied in de Dijkzone, is Fort Beneden Lent een belangrijke identiteitsdrager voor Hof van Holland en een schakel in de Dijkzone naar de dijk en het Rivierpark. De watersingel vormt de grens tussen dijkzone en centrumgebied/Hof van Holland en is tegelijkertijd een structurerend element met een bijzondere openbare ruimte. De oevers zijn voor het grootste deel groen ingericht en dragen bij aan het karakter en de kwaliteit van het aanliggende woonmilieu.

2.3.1 Wonen

Hof van Holland- Centrumgebied dient zich te onderscheiden ten opzichte van andere gebieden in de Waalsprong en Waalfront. Het onderscheidend vermogen vertaalt zich in diversiteit in woonmilieus, woningtypen en prijssegment. Er is behoefte aan een gemêleerd gebied met een goede mix van huur en koop, goedkoop en duur, jong en oud.

De gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten, zoals het Fort, de boomgaarden, de historische tuin, de dijk en de Waal en de landschapszone bieden bijzondere kwaliteiten aan het wonen. Het groene lint verbindt de verschillende woonmilieus en biedt ruimte en stimuleert verbinding en beweging.

Specifieke principes van een levensloopbestendige en sociaal duurzame wijk worden gehanteerd. Deze zijn:

- inspelen op de groei van jongvolwassenen, één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen.
- inspelen op wooncarrières van huidige bewoners en gezinnen uit de stad
- ruimte voor experimenten of bijzondere woonmilieus
- De behoefte aan sociale woningbouw, woningen voor ouderen en woningen voor speciale groepen vraagt om goede locatiekeuze van deze woningen, zodanig dat voorzieningen voor deze groepen in de nabijheid en makkelijk bereikbaar zijn.
- Dit betekent niet dat dit voor elke groep hetzelfde is en vergt maatwerk bij de ontwikkeling van de afzonderlijke gebieden. Bij de locatiekeuze is het tevens van belang om een bepaalde mate van clustering te realiseren, maar daarbij te bewaken dat er een goede mix is van type woningen en mensen ontstaat om eenzijdigheid en segregatie te voorkomen.
- Woonlocaties, die minder gunstig liggen met oog op luchtkwaliteit en geluidhinder (o.a. langs de Graaf Alardsingel) vragen om een zorgvuldige uitwerking. Om een sociaal duurzame wijk te realiseren is flexibiliteit en aanpasbaarheid van belang. Dat geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen. Betrokkenheid van toekomstige bewoner bij de invulling van deze ruimten is daarbij essentieel.
- Belangrijk voor (toekomstige) bewoners is dat de wijk mogelijkheden biedt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit houdt in dat er binnen de wijk mogelijkheden moeten zijn voor mensen om te verhuizen van een gezinswoning naar een gelijkvloerse woning, waarbij voorzieningen en activiteiten dichtbij huis bereikbaar zijn.
- Mensen moeten steeds langer thuis wonen en dit vraagt ook meer aandacht voor beschikbaarheid van gelijkvloerse woningen en de positionering daarvan in combinatie met de belangrijke voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt en ontmoeting. Appartementen boven of in de buurt van een voorzieningenhart zijn dan ook aan te bevelen. Maar ook de relatie tot andere voorzieningen en soorten woningen is van belang. Er zijn diverse interessante initiatieven waar voorzieningen voor jong en oud worden gecombineerd. Onder anderen ontmoeten en dagopvang met kinderdagverblijf en generatie- tuinen hoort hierbij.
- Met de ontwikkeling van scheiden van wonen en zorg en de afbouw van de residentiele zorg wonen ouderen, mensen met een beperking en mensen met psychiatrische problematiek steeds meer zelfstandig of in een groep in de wijken. Voor deze groepen zijn geschikte en betaalbare woningen nodig.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied worden maximaal 1050 woningen gerealiseerd. Bij de realisatie van een aantrekkelijk woongebied behoort tevens het realiseren van een dekkend netwerk van voorzieningen, waaronder scholen.

De gemeente Nijmegen heeft de zorgplicht voor de huisvesting van basisscholen. De gemeente Nijmegen werkt daarbij samen met partners in het maatschappelijke domein, waaronder schoolbesturen, aanbieders van kinderopvang en buitenschoolse opvang.

Op basis van de prognose van inwoners en kinderen in de leeftijd van 0-12 jaar, zal in het gebied Hof van Holland, onder de Graaf Alardsingel, op termijn een basisschool, een groot openbaar toegankelijk speelplein met gymzaal, gesitueerd aan het groene Lint en andere langzaam verkeersverbinding noodzakelijk zijn. De sportvoorziening wordt na schooltijd ingezet voor het benodigde sport- en beweegaanbod in de wijk.

De voorziening voor onderwijs en kinderopvang en mogelijke sportvoorziening in het Centrum deel bevinden zich aan de zuidzijde van de Graaf Alardsingel en zijn goed bereikbaar.

Voor de sportvoorziening wordt uitgegaan van een gymzaal. De komst van een gymzaal staat op dit moment nog niet vast. Het betreft hier een ruimtereservering. Aangezien de twee Brede scholen in Hof van Holland op relatief korte afstand van elkaar staan en er een nieuwe 'langzaamverkeer onderdoorgang' onder de Graaf Alard Singel gerealiseerd zal worden, biedt dit mogelijkheden de twee losstaande gymzalen te combineren tot een sportzaal. Voor de voorziening onderwijs en kinderopvang in het plangebied wordt om die reden een ruimtereservering gedaan van 6000 m². Op dit moment is het de verwachting dat de voorziening onderwijs en kinderopvang in het plangebied in schooljaar 2026/2027 in gebruik moet worden genomen.

Voorzieningen zijn voorts belangrijk voor het creëren van een levendige en sociaal duurzame wijk, waar bewoners in staat worden gesteld, al dan niet met ondersteuning en zorg, zelfstandig te kunnen wonen. En de bewoners de ruimte biedt om met eigen initiatief invulling te geven aan hun woonplek.

De omvang van het aantal inwoners in het gebied vereist beschikbare ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum en ruimte voor, een sociaal wijkteam, werkers, vergaderen, ontmoeten en activiteiten voor jong en oud op gebied van cultuur, welzijn, ondersteuning en zorg.

We kiezen ervoor om zoveel mogelijke maatschappelijke voorzieningen te clusteren en centraal te situeren bij of in de buurt van de winkels. Bereikbaarheid is daarbij belangrijk, vooral te voet, met de fiets en openbaar vervoer. Precieze invulling kunnen en willen we niet geven.

De ontwikkeling en realisatie van maatschappelijke voorziening vraagt om flexibiliteit (optie tot aanpassing na aanleiding van omvang, wens en behoefte van bewoners) en om innovatieve oplossingen die al dan niet samen met (semi) commerciële voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Gezien de ontwikkeling van het gebied en de twee fase waarin het winkelgebied wordt ontwikkeld, willen we in het gebied tijdelijke maatschappelijke voorzieningen mogelijk maken.

2.3.3 Groene Lint

Groene wijkverbinding

Het Groene Lint heeft een verbindende functie voor ontmoeten, spelen, bewegen en sport. Het Lint verbindt daarbij de bestaande en nieuwe elementen van Hof van Holland / Woenderskamp / Broodkorf. Denk hierbij aan het Fort, de Historische Tuin, Boomgaarden en toekomstige winkels en sociaal- maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat er naast reguliere ruimte voor wegen en trottoirs er extra ruimte beschikbaar is voor verbreding in verband met spelen, ontmoeten, bewegen en sportief gebruik.

Knopen

Bij de ontwikkeling van het Lint is rekening gehouden met 'knopen'. Een knoop is letterlijk een 'aanknopingspunt' aan het Lint waar bewoners (van 0 tot 99) gericht kunnen spelen, sporten of bewegen. Dit kan een school zijn, een sportveld, klimrekken, speeltuin, etc.. Er zullen ten minste 10 knopen worden gerealiseerd, waaronder 2 schoolpleinen en één multifunctioneel sportveld. De overige knopen bedragen gezamenlijk ten minste 1500 m². In de sfeer van het Lint zijn alle knopen openbaar. De ontwikkeling van de overige knopen gebeurt samen met bewoners en (commerciële) partijen. De knopen kunnen ook gekoppeld worden aan reeds bestaande elementen in het plangebied, zoals de boomgaard.

Vormgeving

Het Groene Lint zal een consequent groene uitstraling krijgen. Het Lint is gedurende de volledige lengte herkenbaar voor gebruikers. De identiteit wordt met deze uniforme uitstraling gewaarborgd. Denk in de uitwerking aan een uniforme stijl voor meubilair, lichtvoorziening, knopen en omgeving. Deze stijl kenmerkt zich als 'groen' en 'natuurlijk'. Het gaat dan om afwisseling in groen, uitnodigend, diversiteit, afwisseling in structuren en lagen en niet alleen grasveld.

Mobiliteit

Het Lint is bij meervoudig gebruik aangemerkt als autoluw. Kwetsbare gebruikers hebben daarbij terugkerende zitgelegenheid nodig (elke 350 meter). Waar het Lint kruist met andere verbindingen, is er bijzondere aandacht voor de veiligheid van gebruikers op het Lint.

Regiofunctie

Het Lint verbindt sport, bewegen, recreëren en ontmoeten voor een groot verzorgingsgebied. Een 'gezonde' horecazaak naast het Lint is expliciet mogelijk. De bereikbaarheid van watersport en de bestaande loop- wandel- en fietsroutes wordt gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.2 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, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren.

De Monumentenwet 1988 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.

Conclusie: in het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Archeologie

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 versterking 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).

Met het in werking treden van de Erfgoedwet op 1-7-2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdstukken II, paragrafen 2 en 3, IV, V, paragrafen 1 en 9, en VI van de Monumentenwet 1988, zoals die luiden voor inwerkingtreding van deze wet, nog van toepassing. Hoofdstuk V regelt de Archeologische Monumentenzorg.

Het Besluit Ruimtelijke Ordening Artikel 3.1.6, lid 5 regelt de omgang van het bestemmingsplan met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Ook dit wordt straks onderdeel van de Omgevingswet.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking").

De volgende treden dienen toegepast te worden:

a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Minister van I&M heeft op 23 juni 2016 voorgesteld de ladder voor duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan te passen.

Inwerkingtreding van de wijzigingen is voorzien in 2017. Dat is ook het moment waarop het voorliggend plan ter vaststelling in de raad zal worden gebracht.

Omdat het nog niet zeker is dat deze wijzigingen in het Bro zullen plaatsvinden, wordt in deze plantoelichting uitgegaan van de huidige Ladder in het Bro.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan 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. Hiernavolgende worden de treden van de Ladder langs gelopen voor de functies:

- woningbouw;
- detailhandel en horeca;
- kantoren en dienstverlening ;
- maatschappelijke voorzieningen.

Voor de bullits 2 en 3 wordt ook gewezen op externe rapportages in de bijlagen bij deze toelichting (rapportages Ecorys en Rienstra).

Woningbouw

Ad a. Regionale behoefte wonen

Kwantitatieve behoefte

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 172.000 inwoners (per 1 januari 2016), de 10^e stad van Nederland.

Volgens heel recente prognoses van het CBS/PBL blijft de bevolking voorlopig groeien. De prognoses gaan uit van groei tot in ieder geval 2040. Daarmee is Nijmegen in de regio de stad die sterk en het langst doorgroeit. Voor dit bestemmingsplan gaan we uit van de groei tot 2025. In deze periode wordt een groei van ongeveer 6% verwacht. Dat betekent een bevolkingsgroei van ongeveer 10.500 in de komende 9 jaar.

De bevolkingsgroei en de grote woningvraag waarbij de woningvraag in Nijmegen nog steeds het aanbod overstijgt, maakt de verdere ontwikkeling van Nijmegen Noord noodzakelijk. Met name Nijmegen Noord neemt nog sterk in inwonertal toe (per 1 januari 2016 wonen in Nijmegen Noord 15.408 inwoners).

De grootste vraag naar woningen in Nijmegen is enerzijds gericht op het centrum en de directe omgeving daarvan en anderzijds op de meer groene randen van de stad. Uit de resultaten van het woningmarktonderzoek WoON2012 blijkt deze uitbreidingsbehoefte nog steeds te bestaan, al is door de crisis de vraag wat meer verschoven naar de huursector. Sinds begin 2015 is het consumentenvertrouwen weer toegenomen, waardoor de vraag naar koopwoningen ook weer gegroeid is. Daarbij spelen gunstige financieringsvoorwaarden met historische lage rentestanden en veranderende huurwetgeving met stijgende huurprijzen een belangrijke rol. Voorlopige cijfers uit WOON 2015 geven aan dat sprake is van een stedelijke woonvraag naar meer dan 5000 woningen.

Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 4 september 2013, 201304485/1/R6, ABRvS 31 juli 2013, 201301703/1/R6) blijkt dat de gemeente zich bij de onderbouwing van de behoefte ook mag baseren op de gemeentelijke Woonvisie.

In de Woonvisie Nijmegen 2015-2020 (vastgesteld door raad op 27 januari 2016) wordt uitgegaan van een uitbreidingsbehoefte van woningen in de Waalsprong, waar het plangebied toe behoort. Gezien de groei van de stad en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de stad is de Waalsprong en de ontwikkeling van Hof van Holland noodzakelijk om in die groei te voorzien.

In (sub)regionaal verband zijn afspraken gemaakt over de woningbouw aantallen. De woningbouw cijfers zijn in juni 2015 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vervangen het oude KWP3 (zie bijgevoegde brief hierover aan de Stadsregio). De regio heeft afgesproken woningbouwplannen te prioriteren door gebruik te maken van een stoplichtmodel. Nieuwe woningbouwplannen kunnen alleen in procedure gebracht worden als deze op 'groen' staan.

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 die op "groen" staan. De ca.1050 geplande woningen van dit bestemmingsplan maken hier deel van uit en passen daarmee binnen de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte wonen

Ten aanzien van de regionale (kwalitatieve) behoefte van het type woningen kan het volgende worden opgemerkt.

Hof van Holland dient zich te onderscheiden ten opzichte van andere gebieden in de Waalsprong en Waalfront. Er is behoefte aan een gemêleerd gebied met een goede mix van huur en koop, goedkoop en duur, jong en oud. Specifieke principes van een levensloopbestendige wijk worden hierbij gehanteerd, zijnde:

- inspelen op de groei van jongvolwassenen, één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen;
- inspelen op wooncarrières van huidige bewoners en gezinnen uit de stad;
- ruimte voor experimenten of bijzondere woonmilieus.

De ontwikkeling van het hart/centrumgebied voor de Waalsprong speelt sinds de start van de ontwikkeling van de Waalsprong eind jaren negentig. Toen al is er rekening gehouden met de komst van een centrumgebied. De ambities en grootte van het centrum zijn in de loop van de tijd wel bijgesteld. Zo is het winkelaanbod verkleind, zodat het beter past bij de huidige tijd en de grootte van het centrumgebied is verkleind, waarbij er meer grondgebonden woningen zijn toegevoegd.

De meer stedelijke en grondgebonden woonvraag komt ook naar voren uit de resultaten van het Woononderzoek WoON2012. De grootste vraag naar woningen in Nijmegen is enerzijds gericht op het centrum en de directe omgeving daarvan (centrumstedelijke woonmilieu en stadsbuurtwoonmilieus) en anderzijds op de meer groene randen van de stad (groenstedelijke woonmilieu). Ook is uit woon-enquêtes van 2015 en uit diverse bewonersavonden heel duidelijk naar voren gekomen dat er behoefte is aan een centrum/hart voor de Waalsprong met de gewenste functiemenging (winkels met

maatschappelijke voorzieningen, horeca en wonen), levendigheid en reuring passend bij de Waalsprong en zijn gebiedskenmerken. De huidige als toekomstige bewoners van de Waalsprong missen nog een centrum/hart voor de Waalsprong met bijbehorende woonmilieus en woningen. De ontwikkeling van Hof van Holland met dit centrumgebied geeft invulling aan deze behoefte van een centrum/hart met winkels, maatschappelijke voorzieningen, eventueel horeca en de gewenste stedelijke woonvormen, zoals appartementen, boven/benedenwoningen, stadswoningen, wonen met zorg, in het goedkope (huur)tot het duurdere koopsegment.

Eind 2016 worden de resultaten van het woningmarktonderzoek WoON2015 verwacht en deze resultaten zullen richtinggevend zijn voor de verdere planning en programmering van de woningbouw in Nijmegen. Voor dit gebied kan er een verfijning plaatsvinden van woningtypologie en prijscategorie. In de plannen wordt nu uitgegaan van ca. 50 % appartementen voor dit gebied. Ook wordt voor dit centrumgebied ingezet op een groter aandeel sociaal (zeker 30%), gezien de gewenste doelgroep van het centrumwoonmilieu (starters, studenten, één- en tweepersoonshuishoudens, wonen met zorg etc.). Deze doelgroepen willen vaak graag dicht bij de voorzieningen en winkels in een wat stedelijkere omgeving wonen. Het centrumgebied van Hof van Holland leent zich uitstekend om deze doelgroepen te bedienen.

ad b Aanbod in Waalsprong en bestaande stad

Aanbod Waalsprong

De vraag naar het meer centrum/stedelijker/ stadsbuurtwoonmilieu is groot. Dit blijkt uit de resultaten van de woningmarktverkenningen van 2012 en uit de landelijke woontrends waaronder de eerste resultaten van WOON 2015. In de Waalsprong is nog geen centrum/ stadsbuurtwoonmilieu voorhanden.

De ontwikkeling van een centrumgebied Hof van Holland is voor de Waalsprong heel belangrijk om in de spelen op deze woonvraag en om in deze wijk ook voldoende diversiteit in aanbod te hebben en diverse doelgroepen te kunnen bedienen. In de planontwikkeling van de Waalsprong is ook altijd rekening gehouden met een centrumgebied. Deze plannen zijn in de loop der tijd wel aangepast aan de huidige tijd, maar vanuit de huidige bewoners en nieuwe bewoners wordt hoopvol gewacht op de ontwikkeling van het centrum/hart voor de Waalsprong.

Al met al is er voor de vraag naar wonen in een centrum/ stadsbuurtwoonmilieu geen geschikt aanbod in de Waalsprong.

Aanbod bestaande stad

Voor de bestaande wijken in de bestaande stad geldt volgens het beleid uit de Structuurvisie en Woonvisie een stringenter beleid t.a.v. nieuwe toevoegingen. Nieuwe plannen worden kritisch bekeken vanuit verschillende aspecten. Positieve ontwikkelingen zijn ontwikkelingen waarbij er iets wordt toegevoegd aan de wijk of buurt, zoals woningen met zorg aan huis en ontmoetingsmogelijkheden en/of toevoegingen aan de goedkope sociale woningvoorraad. We zijn terughoudend met verdere inbreiding vanwege het belang dat we hechten aan groene ruimten, speelplekken en waterpartijen in een dichte stedelijke omgeving.

Het stadscentrum van Nijmegen en de andere uitbreidingslocatie Waalfront is relevant aanbod voor deze stedelijker woonvraag. Op de locatie Waalfront worden ca. 2000 woningen ontwikkeld en in het stadscentrum en rondom het station staan ca. 1000 woningen op groen in het programma (totaal aanbod ca. 3000 woningen). Van de vraag (ca. 5000 woningen in het stedelijk segment) is voor ongeveer 2000 woningen nog geen aanbod voorhanden in heel Nijmegen. Dit maakt de ontwikkeling van het centrumgebied van Hof van Holland met ca. 1050 woningen noodzakelijk om in deze vraag en woonbehoefte te voorzien.

In het plangebied worden in totaal circa 1050 woningen gebouwd. Binnen het bestaand stedelijk gebied kan er onvoldoende worden voorzien in deze specifieke woonvraag. De ontwikkeling van Hof van Holland is noodzakelijk om in deze woonbehoefte te voorzien. Het

centrumgebied van Hof van Holland heeft bovendien een onderscheidend vermogen ten opzichte van Waalfront en het Stadscentrum door de gebiedseigen kwaliteiten van Hof van Holland zoals het Fort, de Waal en de dijk en dijkteruglegging, de boomgaarden en de historische tuin. Deze kwaliteiten liggen in of op korte afstand van het centrum/hart en maken er een bijzonder centrumgebied van met bijbehorende kwaliteiten.

Ad c. (OV) ontsluiting

Hof van Holland- centrumgebied wordt ontwikkeld in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. De volgende OV voorzieningen zijn nabijgelegen:

- station Lent (Stadsregiorail, Intercity Zwolle-Den Bosch);
- HOV buslijnen, o.a. naar Arnhem.

Er is speciale aandacht voor de ontsluiting van HOV haltes op de Graaf Alardsingel.

Detailhandel en horeca

Met de realisatie van het nieuwe winkelcentrum in Nijmegen-Noord ontstaat een nieuw centrumgebied dat zich kenmerkt door een mix aan functies: detailhandel, horeca en overige voorzieningen.

Een recent uitgevoerd distributie-planologisch onderzoek (DPO, zie bijlage) laat zien dat op basis van het aantal inwoners en bestedingen de realisatie van een wijkwinkelcentrum op zijn plaats is. Het stadsdeel kent op dit moment twee buurtsteunpunten met een supermarkt. Daarnaast is nog een discounter gevestigd in Oosterhout. Het gaat om een kleinschalig onvolledig aanbod.

Op basis van berekeningen in het DPO wordt duidelijk dat er het nieuwe centrumgebied Hof van Holland circa 6.525 m² bvo aan commerciële voorzieningen (detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening) mag gaan omvatten in 2020. Bij het uitgroei formaat in 2025 is 12.750 m² bvo aan commerciële voorzieningen mogelijk.

In tabel 4.2. van het DPO onderzoek staat aangegeven hoe dit randtotaal is opgebouwd. Voor Hof van Holland is tot 2020 voor detailhandel 5225 m² bvo voorzien en voor 2025 is dit 10.200 m² bvo.

De komst van het wijkwinkelcentrum is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage, rapportage Ecorys). In het kader van de Ladder worden drie treden uitgevoerd:

- Het winkelcentrum voorziet in een actuele regionale behoefte (Trede 1) .
Het commerciële programma is afgestemd op en past bij de toekomstige bevolkingsontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande aanbodstructuur in de primaire en secundaire regio. Ook is uitgegaan van realistische aannames voor de oriëntatie van de inwoners van de Waalsprong op het eigen aanbod en van een beperkte toevloeiing van elders. Ook in kwalitatief opzicht voorziet het winkelcentrum in een duidelijke behoefte: het realiseren van een sterke winkelstructuur voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel voor inwoners van dit stadsdeel. Het winkelcentrum ligt op relatief korte afstand van de woning, biedt voldoende keuzemogelijkheden voor de consument en wordt een centrale ontmoetingsplaats. Realisatie van het winkelcentrum zal geen negatieve effecten op de bestaande voorzieningenstructuur en niet leiden tot leegstand.
- Wijkwinkelcentrum binnen bestaand stedelijk gebied? (Trede 2).
Het toekomstige winkelcentrum is gesitueerd buiten "bestaand stedelijk gebied". Echter binnen het bestaand stedelijk gebied van de primaire regio zijn geen alternatieve locaties voorhanden die eveneens voldoen aan de gestelde eisen voor een aantrekkelijk en goed gesitueerd centrumgebied. Ook via herstructurering of transformatie is hierin niet te voorzien.
- Multimodale ontsluiting (Trede 3)
Nu sprake is van situering buiten "bestaand stedelijk gebied" dient beschreven te worden in hoeverre sprake is van een locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van

vervoer, passend ontsloten is of als zodanig kan worden ontwikkeld. De locatie voor het wijkwinkelcentrum is gelegen nabij het Knoop Lent en heeft een goed bereikbaarheidsprofiel, gezien vanuit de diverse (toekomstige buurten en wijken van de Waalsprong. Door de goede bereikbaarheid met de verschillende vervoersmodaliteiten te voet, fiets, OV en auto) in de toekomst is de locatie multimodaal ontsloten.

Regionale afstemming programma detailhandel

In 2013 is het Regionaal Programma Detailhandel van de Stadsregio vastgesteld. In dit beleidsdocument is een visie op de ontwikkelingsrichting voor de detailhandelsstructuur in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen opgenomen. De visie is vertaald in richtlijnen voor het omgaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Daarnaast is aangegeven wanneer en hoe er regionale afstemming dient plaats te vinden. De beoordeling van concrete initiatieven voor detailhandel (>1500m²) vindt plaats in het zogenoemde Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (IOD) op basis van het beleid in RPD. Per concreet geval wordt bekeken of de ontwikkeling wenselijk is vanuit de doelen van het RPD en of het past binnen de gestelde beleidskaders en de afspraken.

Het IOD heeft de winkelontwikkeling Hof van Holland getoetst en is op 22 november 2016 gekomen tot een positief advies.

Kantoren en dienstverlening

We houden rekening met de trend van afnemende en veranderende vraag naar kantoren. Nijmegen kent relatief weinig problemen met leegstaande kantoren. De leegstand in Nijmegen bedraagt 11,4% terwijl dit percentage landelijk gezien 17% bedraagt (peildatum 1 januari 2016). Nijmegen steekt hierbij gunstig af. Zowel de frictieleegstand, de structurele leegstand (1-3 jaar leeg), als de langdurige leegstand is afgenomen.

Deze gunstige cijfers willen we handhaven door geen overaanbod te creëren. Ook hier passen we de duurzaamheidsladder toe. We kijken eerst naar bestaande panden en locaties en zijn zeer terughoudend met nieuwe kantorenlocaties. De voorraaddaling van de afgelopen jaren is een resultante van enkele onttrekkingen voor transformatie in Nijmegen (o.a. voormalig ROC kantoor en EPON-gebouw). De verwachting is dat met het strikt ruimtelijke beleid rondom nieuwbouwontwikkelingen en het beleid rondom transformatieprojecten de voorraad aankomend jaar verder zal krimpen. Eén van de mogelijke transformaties is het voormalig kantoor van de Belastingdienst aan de Stieltjesstraat.

In de structuurvisie van Nijmegen is uitgesproken dat de omgeving van het Centraal Station en nabij het station Lent voor de stad de gebieden zijn die het meest kansrijk zijn voor kantoorhuisvesting.

Binnen het plangebied wordt daarom rekening gehouden met een maximale ontwikkeling van 5.000 m² kantoorruimte. Gelet op de centrumfunctie van het gebied zien wij marktmogelijkheden voor de ontwikkeling van kantoorruimte in zowel solitaire kantoorpanden vanaf 500 m² als in combinatie met panden voor andere (niet)commerciële functies die passen bij dit centrumgebied in de nabijheid van station Lent.

Voor de vraag naar kantoren tot 500 m² kan worden voorzien in de woonwijken, waarbij de afweging wordt gemaakt of de nieuwe kantoorfunctie bijdraagt aan een evenwichtige ontwikkeling van de wijk. Daarnaast bieden wij ruimte voor woningen met een kantoorruimte, werkplek of atelier in de wijk. Mits ruimtelijk inpasbaar is een kantoor tot 500 m² overal toegestaan. Kantoren tot 1.000m² zijn toegestaan langs de singels en hoofdradialen van de stad en om bestaande waardevolle panden te behouden voor de stad kan tot 1.500 m² worden omgezet in kantoorbestemming.

De kantorenmarkt van Nijmegen laat zich vooral karakteriseren als een lokale verplaatsingsmarkt. Opname van kantoorruimte doet zich vooral voor in kleine volumes, d.w.z. transacties van < 250 m². Deze vinden de laatste jaren vooral plaats in het centrum, terwijl grote kantoorvolumes leegstaan op de locaties Brabantse Poort en Nijmegen-West.

De opnames hadden vooral een verplaatsingskarakter binnen de regio en kenden een hoge toetreding van kleine kantoorgebruikers. De prijs telt in de huidige marktsituatie minder zwaar mee dan de locatie en het parkeren. Dat geldt bijvoorbeeld voor gewilde kantoren bij station Nijmegen CS. Ondanks de hogere prijzen in het centrum en bij het station willen veel kleine kantoorgebruikers zich op deze locaties vestigen. Dit resulteert in een krapte op de kantorenmarkt van kwalitatief goede kantoorruimte nabij het station van Nijmegen.

Getoetst is in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (5.000 m² kantoorruimte) voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

ad a. (Actuele regionale) behoefte

Onderzoek naar de mogelijkheden voor het realiseren van een kantorenlocatie in de Waalsprong (Rapportage Rienstra, zie bijlage bij deze toelichting) toont aan dat er kwantitatief mogelijkheden liggen voor een kantorenvolume van maximaal 5.000 m² binnen het plangebied.

Voorwaarde is een voldoende additionele vraag naar kantoorruimte (volgens het hoge WLO-scenario (2015) of Global Economy (WLO 2006) tot 2020), én rekening houdend met een toenemende transformatie van oude kantoren en definitieve incurantie van de leegstand in Brabantse Poort en Nijmegen-West. Ontwikkeling van kantoorruimte bij NS station Lent past ook goed in het patroon van de ruimtelijke spreiding van kantorenwerkgelegenheid in Nijmegen, waarbij elk stadsdeel kantooraccommodatie bevat.

Ad b. Bestaand aanbod.

Het bestaande aanbod in de stad neemt steeds meer af, ook in kwaliteit. De kwaliteit van de bestaande voorraad sluit lang niet altijd aan bij de vraag. In Nijmegen is de kantorenwerkgelegenheid sterk gespreid over de stad. Niet alleen in het centrum maar ook in overige delen van de stad is een aantal grote bedrijven en instellingen met een kantoorfunctie gevestigd. In het deelgebied Lent is op dit moment nog nauwelijks kantorenwerkgelegenheid aanwezig.

Ad c. (OV) ontsluiting

De kantoren locatie is het plangebied is multimodaal ontsloten. Dichtbij een hoogwaardige OV-verbinding, en ook dichtbij voorzieningen als een Van de Valkhotel en straks midden in stedelijk gebied.

Conclusie: Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte aan kantoor op een knooppuntlocatie, in welke behoefte niet op een niet-knooppuntlocatie in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien.

Maatschappelijke voorzieningen

De hiervoor reeds onderbouwde behoefte aan woningen in het plangebied brengt automatisch ook een behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in het plangebied met zich mee. Waar immers wordt gewoond, zal ook gesport en gerecreëerd moeten worden. Ook onderwijs zal moeten worden gegeven. In dit geval is sprake van een programma aan maatschappelijke voorzieningen, waarbij in ieder geval voor een basisschool en sportzaal rekening moet worden gehouden met een ruimtebeslag van 6000 m²

De Handreiking Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking spreekt ook over "andere stedelijke voorzieningen". Onder 'andere stedelijke voorzieningen' vallen onder meer sociale en culturele voorzieningen, alsook voorzieningen voor onderwijs en een maatschappelijke bestemming (o.a. een zorginstelling met 16 zorgeenheden), aldus de jurisprudentie (Vz. ABRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1192, r.o. 3.6 en ABRvS 6 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1400, r.o. 8.3.). De Afdeling laat in het midden of een veldsportcomplex een "andere stedelijke voorziening" is (ABRvS 28 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:165, r.o. 7.3.).

Accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen volgens

de Afdeling onder de "overige stedelijke voorzieningen" (ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:448, ro. 6.1).

Voorts laat jurisprudentie zien dat niet gesteld kan worden dat de behoefte naar deze functies automatisch voortvloeit uit overige binnen het plangebied voorziene stedelijke ontwikkelingen waaraan en actuele regionale behoefte bestaat (zie overweging 9.4, uitspraak van 25 september 2013, nummer 201300782/1/R6)

Op basis van deze jurisprudentie gaan we er vanuit dat voor de basisschool en sportzaal van circa 6000 m² de Ladder doorlopen moet worden.

Trede 1 en 2 : behoefte en beschikbaar aanbod

Zoals hiervoor reeds vermeld, brengt de behoefte aan grondgebonden en betaalbare woningen in Hof van Holland Centrumgebied ook een behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in het plangebied met zich mee. Waar immers wordt gewoond, zal ook gesport en gerecreëerd moeten worden. Ook onderwijs zal moeten worden gegeven.

In dat kader kan worden opgemerkt dat Nijmegen Noord per 1 januari 2016 15.408 inwoners kende. Het aantal schoolgaande leerlingen in het basisonderwijs bedroeg op de jongste teldatum van 1-10-2015 in totaal 2.308 leerlingen. Het aantal kinderen dat op het speciaal basisonderwijs of speciaal onderwijs lessen volgde, bedroeg op die datum 111 leerlingen.

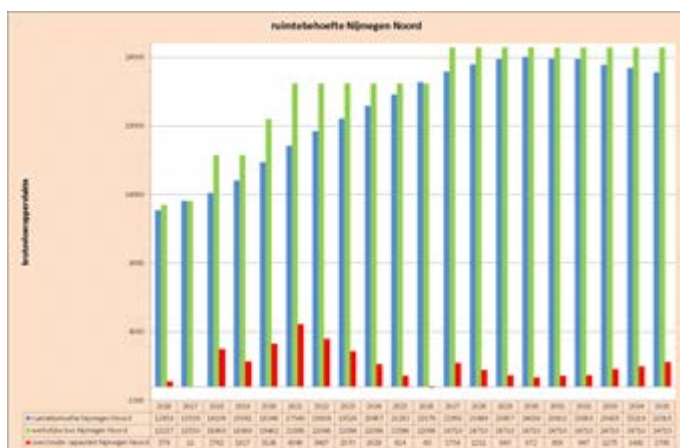
Het aantal schoolgaande kinderen in het reguliere basisonderwijs is te relateren aan het aantal kinderen in de basisgeneratie: een algemene stelregel is dat 95% van de kinderen in de basisgeneratie naar een school voor het reguliere basisonderwijs gaat. Begin 2015 waren er in de Waalsprong circa 2.400 kinderen in de basisgeneratie in Nijmegen Noord. Dit aantal zal door toekomstige ontwikkeling van Nijmegen Noord en oplevering van nieuwe woningen oplopen naar circa 4.700 kinderen rond 2030.

Totaalbeeld Nijmegen Noord

De verwachte effecten voor de huisvesting van de scholen zijn zichtbaar gemaakt door de capaciteit van de beschikbare accommodaties en de geplande (nieuwe) huisvesting voor het onderwijs in het gehele gebied Nijmegen Noord te vergelijken met de verwachte ruimtebehoefte volgens de laatste leerlingenprognose. In de grafiek ruimtebehoefte Nijmegen Noord (figuur 1) is de verwachte ontwikkeling zichtbaar gemaakt in m² ruimtebehoefte onderwijshuisvesting voor het reguliere basisonderwijs. In de grafiek zijn de gegevens verwerkt van de aanwezige basisscholen, aangevuld met geplande uitbreidingen en realisatie van nieuwe reguliere basisscholen in de periode 2016 - 2035.

De volgende gegevens zijn naast elkaar gezet:

- de ruimtebehoefte in m² op basis van de leerlingenprognose (blauwe kolommen);
- de beschikbare en geplande huisvestings-capaciteit in m² voor het basisonderwijs (groene kolommen);
- verwachte overcapaciteit in m² (rode kolommen).



Afbeelding: ruimtebehoefte Nijmegen Noord

Bovenstaande afbeelding toont dat volgens de nu bekende planning in het gehele gebied Nijmegen Noord voldoende capaciteit voor huisvesting van het basisonderwijs aanwezig zal zijn. De overcapaciteit die vanaf 2027 ontstaat, bevindt zich met name in het westelijke deel van Nijmegen Noord. We verwachten deze overcapaciteit in de toekomst nodig te hebben voor de verdere ontwikkeling van de vlek Zuiderveld. Meer informatie hierover is vermeld in onderstaande gedeelte 'Nijmegen Noord westelijk deel'.

Wanneer wordt ingezoomd op het oostelijk (rechter) deel of het westelijk (linker) deel van Nijmegen Noord dan verschilt de ruimtebehoefte en beschikbaarheid onderwijshuisvesting ten opzichte van het hier gepresenteerde totaalbeeld.

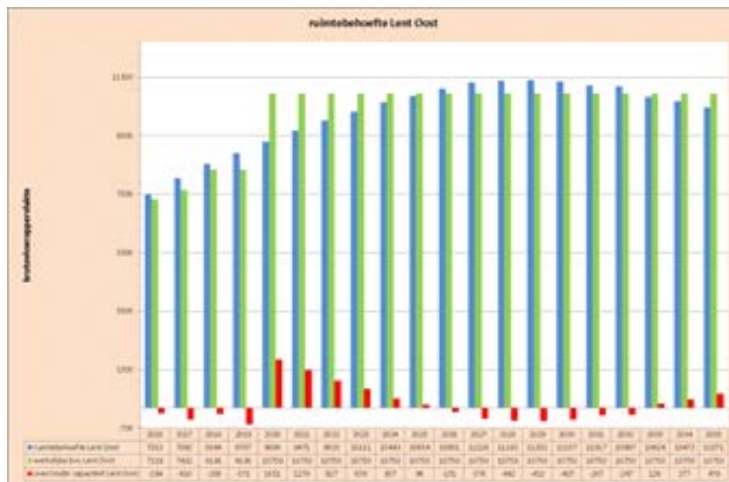
- het oostelijk deel van Nijmegen noord beslaat het gebied aan de rechterzijde van de Prins Mauritssingel;
- het westelijk deel van Nijmegen noord beslaat het gebied aan de linkerzijde van de Prins Mauritssingel.

Nijmegen Noord oostelijk deel

In het oostelijk deel van Nijmegen Noord zijn vier accommodaties voor primair onderwijs aanwezig, waarvan één school voor speciaal basisonderwijs. Deze laatste is buiten beschouwing gelaten omdat het hier geen regulier basisonderwijs betreft en de leerlingen van deze school niet tot eerder vermelde de 95% worden toegerekend. Het betreft zodoende:

- basisschool De Verwondering (Conexus); capaciteit 540 leerlingen, na uitbreiding per 2018;
- basisschool Het Talent (Conexus); capaciteit 600 leerlingen;
- basisschool De Geldershof; capaciteit 450 leerlingen, na uitbreiding per 2017;
- school voor speciaal basisonderwijs De Windroos (Conexus); buiten beschouwing gelaten.

In de afbeelding ruimtebehoefte Lent Oost is de verwachting voor dit gebied zichtbaar gemaakt.



Afbeelding: ruimtebehoefte Lent Oost

Er is gerekend met een toename van de huisvestingscapaciteit door de uitbreiding van basisschool De Geldershof in 2017 en De Verwondering in 2018. Daarnaast is gerekend met de realisatie van een nieuwe basisschool in De Stelt in 2020. In de periode daarvoor blijkt enige ondercapaciteit te ontstaan ten opzichte van de normatieve ruimtebehoefte in m2. In de grafiek weergegeven met de rode kolommen onder de 0-lijn.

De ruimtebehoefte in m2 is zichtbaar gemaakt in de blauwe kolommen. De groene kolommen geven de beschikbare m2 huisvestingscapaciteit aan.

Voor de gesignaleerde tijdelijke ondercapaciteit van de huisvesting van het onderwijs zal binnen de regels van de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Gemeente Nijmegen 2015 worden voorzien. Daarover zal nader overleg met de schoolbesturen worden gevoerd.

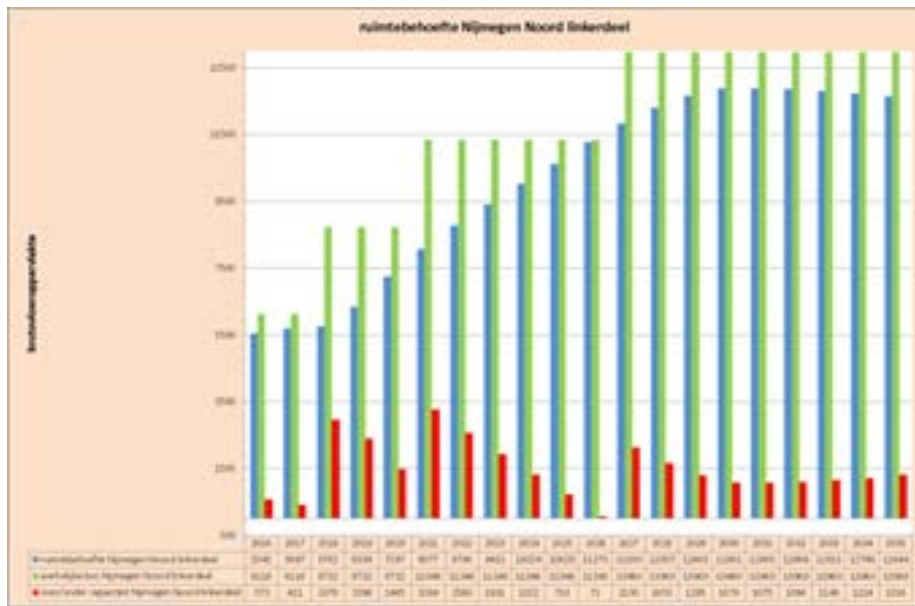
Nijmegen Noord westelijk deel

In figuur 3 is de ruimtebehoefte van het westelijk deel (linkerdeel) van Nijmegen noord afgezet tegen de totale capaciteit in m2 van de schoollocaties in het gebied. De capaciteit onderwijshuisvesting is weergegeven in de groene kolommen, de ruimtebehoefte in de blauwe kolommen. De normatieve overcapaciteit is in figuur 3 zichtbaar gemaakt met de rode kolommen.

In het westelijk deel van Nijmegen noord zijn de volgende accommodaties voor primair onderwijs aanwezig. Het betreft:

- hoofdvestiging van basisschool De Oversteek in voorzieningenhart De Klif;
- dependance van basisschool De Oversteek; capaciteit hoofdvestiging en dependance in totaal 1.100 leerlingen;
- basisschool De Uitdaging. Het pand zal per 2018 in gebruik worden genomen; capaciteit 480 leerlingen

Vanaf 2021 en 2027 is de capaciteit van nieuwe basisscholen voor de plangebieden Woenderskamp en Hof van Holland toegevoegd.



Afbeelding: ruimtebehoefte Nijmegen Noord westelijk deel

De veronderstelde overcapaciteit (rode kolommen) wordt grotendeels veroorzaakt door de verwachte overcapaciteit in locaties van De Oversteek. Deze locaties liggen echter op dusdanige afstand van de gebieden Woenderskamp en Hof van Holland dat de veiligheid voor de leerlingen niet kan worden gewaarborgd.

Bovendien is de planontwikkeling van de vlek Zuiderveld, gelegen naast het voedingsgebied van De Oversteek en ten noorden van De Grote Boel, van invloed op deze overcapaciteit. In bovenstaande grafieken is al gerekend met de realisatie van 450 woningen in Zuiderveld in de jaren 2018-2020 (fase 1). De verwachting is dat over 10 tot 15 jaar Zuiderveld verder zal worden ontwikkeld (fase 2). De getoonde overcapaciteit zal dan rap verdwijnen.

Voor de te ontwikkelen Brede scholen in Woenderskamp en Hof van Holland is er zodoende geen duurzaam beschikbare capaciteit voorhanden. Bovendien rechtvaardigen de te verwachten aantallen leerlingen ook de realisatie van een voorziening voor onderwijs en kinderopvang in beide gebieden.

In de toelichting is het aantal kinderen in zowel de basisgeneratie als in het basisonderwijs per nieuw te ontwikkelen woongebied Noordrand West (zie tabel 2) en Hof van Holland (zie tabel 3) weergegeven.

De basis voor deze cijfers vormt het aantal woningen in meest recente prognoses in de zogenoemde "GREX" (planning woningbouw). Ook is van belang of deze woningen grondgebonden zijn of niet.

Het woongebied Hof van Holland omvat het voorliggend plangebied Hof van Holland en de dijkzone Hof van Holland (voor dit laatstgenoemde gebied, wordt later een aparte planologische procedure opgestart). In de GREX zijn in het woongebied Hof van Holland in totaal zo'n 1.444 woningen gepland, waarvan 1.050 in het voorliggende bestemmingsplan voor Hof van Holland. In het voorliggend plangebied Hof van Holland is een voorziening voor onderwijs en kinderopvang voorzien voor 480 leerlingen die geheel woongebied Hof van Holland als voedingsgebied heeft en daarnaast ruimte kan bieden aan leerlingen uit Noordrand West (Woenderskamp en Broodkorf) die niet meer geplaatst kunnen worden in de school in Woenderskamp.

Daarbij maakt het naastgelegen plangebied Woenderskamp onderdeel uit van het woongebied Noordrand West. Dit gebied omvat naast plangebied Woenderskamp ook de later in te vullen dijkzone Woenderskamp en Broodkorf. In de GREX zijn hier zo'n 1.471

woningen gepland, waarvan circa 510 in het bestemmingsplan voor Woenderskamp. In het plangebied Woenderskamp is een voorziening voor onderwijs en kinderopvang voorzien voor 480 leerlingen die geheel Noordrand West als voedingsgebied heeft.

Trede 3: OV ontsluiting.

De eis van een goede OV-bereikbaarheid geldt vanuit gemeentelijk beleid niet voor basisscholen. Uiteraard is een goede bereikbaarheid van de beoogde basisschool middels fiets- en voetpaden uitgangspunt.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regio

Sinds 1 juli 2015 bestaat de Stadsregio Arnhem-Nijmegen niet meer als officiële bestuurslaag. Hierdoor is er geen instantie meer direct verantwoordelijk voor het regionale beleid op het gebied van mobiliteit, ruimte, wonen en werken. Voor de beleidsvelden wonen, detailhandel en bedrijventerreinen geldt dat provincie Gelderland in haar omgevingsvisie en omgevingsverordening nog wel verwijst naar de regionale afspraken. Voor deze beleidsvelden worden nog steeds regionale afspraken vastgelegd in gezamenlijk overleg met regiogemeenten en provincie. Ook voor andere beleidsvelden blijft regionale afstemming in veel gevallen noodzakelijk.

3.2.2 Waterschap Rivierenland

3.2.2.1 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 dijkpaaltraject Doornenburg-Dodewaard relevant.

In de legger zijn onder meer beschermingszone en buitenbeschermingszones opgenomen. Het plangebied overlapt niet met de beschermingszone. Voor zover er sprake is van overlap met de (binnendijs gelegen) buitenbeschermingszone, geldt dat deze ligging eisen stelt aan onder andere diepe ontgravingen, zoals bijvoorbeeld kelders.



Afbeelding: buitenbeschermingszone (lichtgeel) uit Legger en overlap met plangebied.

Uit de afbeelding blijkt overigens dat er slechts beperkte overlap is.

3.3 Relevant provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 vastgesteld. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant.

Krachtige steden

De steden in Gelderland zijn een belangrijke motor voor de Gelderse economie, als concentratiepunt van sociaal-culturele en economische activiteiten. Steden zijn van belang voor de stedelijke bevolking en voor de bewoners in de omliggende gebieden. Iedere stad heeft zijn eigen unieke kwaliteiten en invloedssfeer. De landschappelijke ligging en het groene karakter dragen bij aan de kracht van de Gelderse steden.

Conclusie: De ontwikkeling van het centrumgebied van Hof van Holland kan bijdragen aan een krachtig Nijmegen en aan de ontwikkeling van de Gelderse economie.

Wonen in de stadsregio

In de Regionale Woonagenda agenderen partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De Stadsregio heeft met de provincie afgesproken dat er in 2014 bestuurlijk vastgestelde subregionale programma's zijn. Op basis van het Woon Onderzoek Nederland (WoON 2012), een actuele huishoudensprognose en de actuele verstedelijkingsvisie. Om te komen tot deze subregionale programma's heeft de stadsregio een 'Monitor bestaande voorraad' opgesteld, een regionale woningmarktanalyse en een verhuisbewegingenanalyse. Zo geeft de regio invulling aan het uitgangspunt dat de bestaande woningvoorraad en de bestaande situatie op de regionale woningmarkt centraal staat.

Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn op de woningmarkt onmisbaar: 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

Conclusie: het plan past binnen deze uitgangspunten.

Gelders Natuurnetwerk

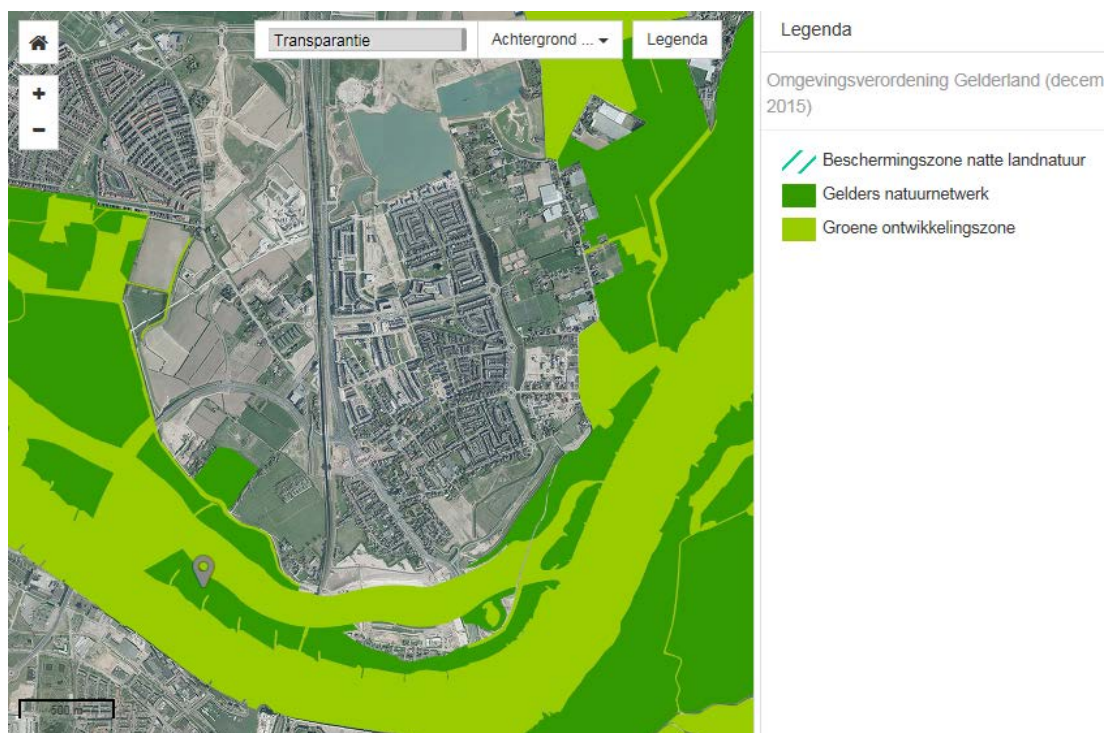
In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd.

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.



Afbeelding: GNN volgens Omgevingsverordening Gelderland (december 2015)

Conclusie:

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan 'Effecten op beschermde natuurwaarden Hof van Holland e.o.' uitgevoerd (22-12-2015, Bureau Waardenburg). Daarin wordt aanbevolen op basis van de uiteindelijke plannen te bepalen of er mogelijk effecten kunnen optreden waarvoor een nadere effectbepaling zoals een Nee-Tenzij toets (GNN) noodzakelijk is. Voor wat betreft GNN moet worden bepaald of er mogelijk wezenlijke waarden en kenmerken worden aangetast. Als er natuurwaarden worden aangetast binnen het GNN kan het nodig zijn compenserende maatregelen te treffen zoals het realiseren van nieuwe natuur.

De conclusie in de Passende beoordeling (zie bijlage plantoelichting) is dat "negatieve effecten op De Rijntakken (deelgebieden Uiterwaarden Waal en Gelderse Poort) als gevolg van de realisatie van Hof van Holland zijn uitgesloten".

3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland. Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 17 oktober 2014 zijn de visie en verordening in werking getreden. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 2.3.1.1, lid 2, is ten aanzien van Kantoren opgemerkt dat "(...) zelfstandige kantoren in een bestemmingsplan mogelijk kunnen worden gemaakt indien de betreffende kantoorvestiging goed ontsloten is door een hoogwaardige OV-verbinding".

Conclusie: De voorgenoemde ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat de beoogde kantoren zijn gelegen bij Station Nijmegen Lent.

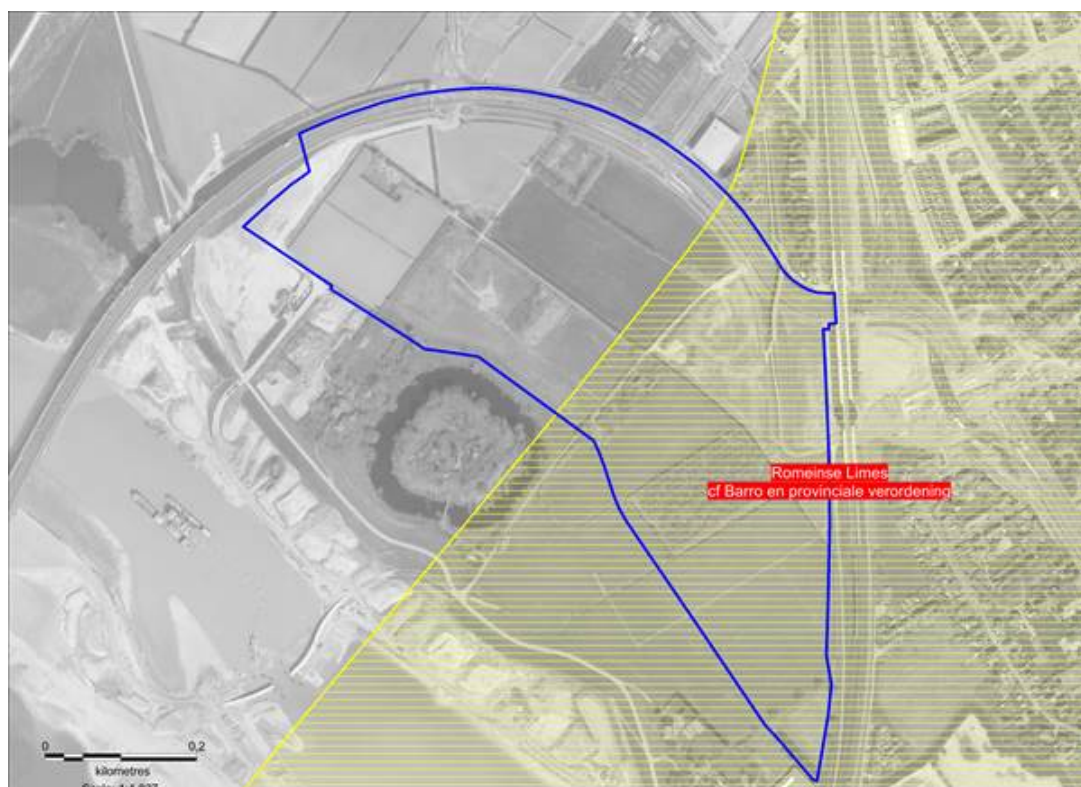
3.3.3 Provinciaal beleid archeologie

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 ontgroningen, 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 heeft van het Rijk ook 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 bedoeling is de Romeinse Limes voor te dragen voor de status van UNESCO Werelderfgoed.

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.



Het geel gearceerde limes gebied heeft, voor zover gelegen binnen het plangebied, op de verbeelding de waarde archeologie 2 gekregen (zie ook paragraaf 4.11). Middels deze dubbelbestemming zijn de archeologische belangen voldoende gewaarborgd en worden de kernkwaliteiten van de Limes niet aangetast.

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

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

Onder het speerpunt Karakteristieke wijken is bij de ruimtelijke ambities aangegeven dat we in de bestaande wijken alleen nog woonmogelijkheden willen toevoegen als die iets toevoegen aan de wijk of buurt zoals woningen met zorg aan huis en ontmoetingsmogelijkheden. We zijn terughoudend met verdere inbreiding vanwege het belang dat we hechten aan groene ruimten, speelplekken en waterpartijen in een dichte stedelijke omgeving. In de bestaande stad is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de wijken met een voorraad aan verouderde sociale huurwoningen en sociaal-maatschappelijk kwetsbare bewoners. Ook zijn er voorzieningenharten en scholen gebouwd. Behalve in de Waalsprong, het Waalfront en Nijmegen CS worden de komende jaren geen grote woningbouwontwikkelingen voorzien. In de bestaande stad zetten we in op consolidatie van de bestaande kwaliteiten. Toch zijn ook hier specifieke plekken en gebieden aan te wijzen met een verouderde woningvoorraad, waar de komende jaren een transformatie nodig is. Zo zijn er in de stad verschillende gebieden aan te wijzen. We onderscheiden drie gebieden. In sommige wijken hebben we de ambitie om te investeren (ontwikkelen, transformeren), terwijl andere gebieden zich juist op eigen kracht verder kunnen ontwikkelen (consolideren).

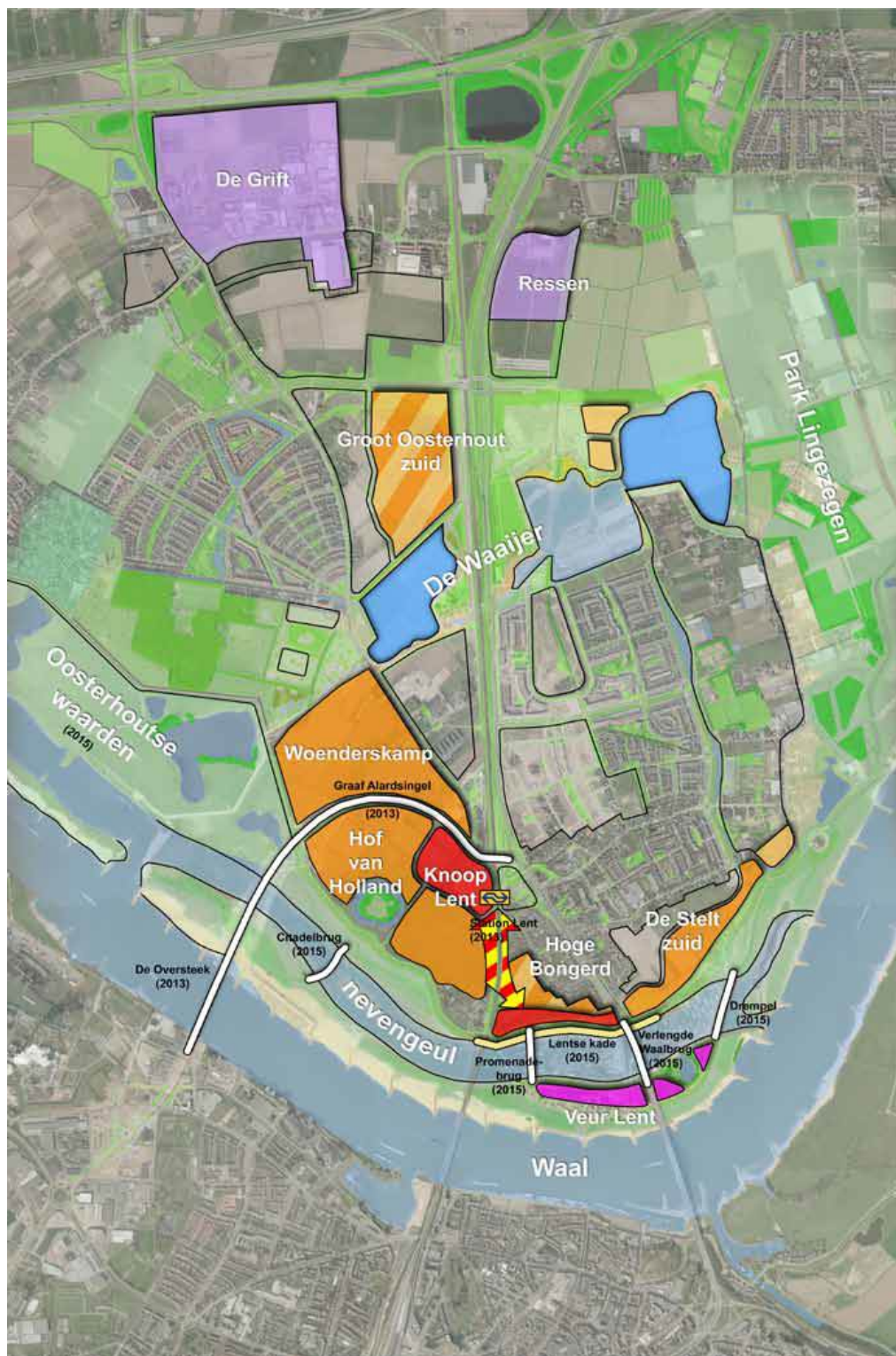
Conclusie: in Hof van Holland ligt de kans een karakteristieke wijk te realiseren hetgeen past binnen de verdere ontwikkeling van de Waalsprong.

3.4.2 Ontwikkelingsstrategie Waalsprong

Op 29 mei 2013 heeft de raad de ontwikkelingsstrategie Waalsprong vastgesteld.

Volgens deze strategie wordt de wijk Hof van Holland organisch ontwikkeld, aansluitend op de toekomstige voorzieningen rondom station Lent. De dichtheden in deze woonwijk variëren: dichtbij de Knoop zijn meer stedelijke woonmilieus denkbaar, terwijl langs de uiterwaarden van de Waal ook exclusieve bouwvormen mogelijk zijn in lagere dichtheden. Bij de nadere planvorming voor deze wijk is het Fort een centraal element (blz. 25).

De ontwikkeling van Hof van Holland stond in beginsel op de agenda voor de periode 2016-2023.



Afbeelding: kaart ontwikkelingsstrategie : realisatie 2016-2023

In de ontwikkelingsstrategie wordt gesteld dat door marktomstandigheden hiervan kan worden afgeweken.

Op blz. 31 wordt gesteld: "*Een alternatief is om bij een aanhoudende vraag naar goedkopere en kleinere kavels te overwegen om de realisatie van de gebieden Hof van Holland en/of Woenderskamp naar voren te halen*".

Conclusie: ontwikkeling van Hof van Holland past binnen de uitgangspunten van de ontwikkelingsstrategie Waalsprong.

3.4.3 Woonvisie 2015-2020

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is vastgelegd in de Woonvisie 2015-2020 "Samen werken aan goed wonen". In deze woonvisie wordt het woonbeleid tot 2020 uiteengezet. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten.

We willen toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. We ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Nijmegen wil een moderne sociale stad zijn met ruimte en kansen voor iedereen.

Coalitieakkoord 2014-2018

In het Coalitieakkoord is vastgelegd dat de Waalsprong en het Waalfront prioriteit hebben bij woningbouwontwikkeling. Voor de rest van de stad wordt een terughoudender beleid gevoerd, waarbij kritisch wordt gekeken naar de meerwaarde voor de wijk en of de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit en differentiatie woningaanbod, leefbaarheid en identiteit van een wijk. Ook geldt er een speciale opgave voor wonen met zorg (planningskader wonen met zorg 2014) en geldt er vanaf 2016 een extra opgave voor sociale goedkope huurwoningen voor o.a. kwetsbaren en statushouders.

Centrumgebied: Hart van de Waalsprong

Stedelijk wonen met reuring en natuur voor de deur; Stadsbuurtwoonmilieu

Dit is het meest stedelijke woonmilieu van de Waalsprong, met een hogere dichtheid aan stadswoningen en appartementen, waarbij huur en koop elkaar afwisselen. De Stadsbuurt is geïnspireerd op Nijmegen Oost, ligt centraal ten opzichte van de uitvalswegen richting de stad en is van alle dagelijkse gemakken voorzien dankzij de ligging rondom het winkelhart van de Waalsprong. Het voorzieningenaanbod, wonen, werken, recreëren en ontmoeting zorgen voor prettige reuring, met natuur op loopafstand. De openbare ruimtes zijn hoogwaardig ingericht en zoveel mogelijk groen aangekleed. Langs de GAS hebben stadswoningen en appartementen een statige en voorname uitstraling gericht op een rode en blauwe leefstijl: onafhankelijke en kritische mensen die zich willen onderscheiden. Dit trekt vooral kleinere werkende huishoudens en stedelijke (groeierende) gezinnen aan. In de compacte buurten achter de GAS is meer plek voor intimiteit (pleintjes en korte straatjes) en gezelligheid en hebben woningen een duidelijk adres aan de straat. Betaalbare- en zorgwoningen, maar ook studio's maken hier deel uit van de woningmix. Richting het Fort kunnen urban villa's voor een uniek woonmilieu zorgen. De Stadsbuurt achter de GAS trekt een gele en rode leefstijl aan, mensen op zoek naar sociaal contact en een levendige publieke omgeving met een mix van culturen, leeftijden en inkomens. De stadsbuurten zijn plekken waar starters, senioren, zorgbehoevenden, studenten en gezinnen bediend worden.

Wonen met zorg en maatschappelijke voorzieningen.

Als woonservice wijk: In de leeftijdsgroep 70-80+, beter gezegd met mensen met mobiliteitsbeperking, is nabijheid van voorzieningen belangrijk: Dus woonvormen voor deze doelgroep in de directe omgeving van de voorzieningen. Door maatschappelijke voorzieningen niet in een solitair complex met één voordeur te creëren, maar in straat/pleinwanden, zal de functiemenging en diversiteit zich verbinden met de openbare ruimte.

Deze behoefte aan maximale multifunctionaliteit en flexibiliteit biedt kansen om private partijen (commercieel en not-for-profit) en ZZP'ers een plek te geven binnen een voorzieningencluster. Wat bijdraagt aan de centrumfunctie en levendigheid en samenwerkingsrelaties faciliteert.

Woningen voor speciale groepen

Met de ontwikkeling van scheiden van wonen en zorg en de afbouw van de residentiële zorg wonen ouderen, mensen met een beperking en mensen met psychiatrische problematiek steeds meer zelfstandig of in een groep in de wijken. Voor deze groepen zijn geschikte en betaalbare woningen nodig. Precieze aantallen zijn op dit moment nog niet bekend en wordt nader onderzocht. Het centrumgebied kan op deze vraag van betaalbare woningen met eventuele begeleiding inspelen.

Organiserende principes

- In het centrumgebied is nog behoefte aan een beschermd wonen complex en een verzorgd wonen complex voor ouderen;
- Belangrijk voor (toekomstige) bewoners is dat de wijk mogelijkheden biedt om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit houdt in dat er binnen de wijk mogelijkheden moeten zijn voor mensen om te verhuizen van een gezinswoning naar een gelijkvloerse woning, waarbij voorzieningen en activiteiten dichtbij huis bereikbaar zijn. Mensen moeten steeds langer thuis wonen en dit vraagt ook meer aandacht voor beschikbaarheid van gelijkvloerse woningen en de positionering daarvan in combinatie met de belangrijke voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt en ontmoeting. Appartementen boven of in de buurt van een voorzieningenhart zijn dan ook aan te bevelen. Maar ook de relatie tot andere voorzieningen en soorten woningen is van belang. Er zijn diverse interessante initiatieven waar voorzieningen voor jong en oud worden gecombineerd. Onder andere ontmoeten en dagopvang met kinderdagverblijf en generatie- tuinen. Levensloopgeschiedt bouwen conform maatvoering Woonkeur en toekomstbestendig en duurzaam bouwen met gebruik van het meetinstrument GPR zijn uitgangspunt.
- Om een sociaal duurzame wijk te realiseren is flexibiliteit en aanpasbaarheid van belang.

Centrale en openbare plek

Het Hart is een centrale plek voor de Waalsprong, zowel mentaal als functioneel, waar diverse functies samenkomen, gekoppeld aan de cultuurhistorische dragers van het gebied. Ontmoeting en verblijf worden aantrekkelijk gemaakt rondom een centrale openbare plek waarvan het brandpunt (in de buurt van) de kruising van de Zalige Straat en de Rietgraaf ligt.

Organiserende principes:

- De centrale openbare ruimte is intiem en nodigt uit tot verblijven;
- De plek biedt ruimte aan minstens één horecavestiging met een goed bezond terras;
- De hoofdstraat is een luwe autostraat en een belangrijke fietsroute waaraan gewinkeld en gewoond wordt, met aan één zijde langsparkeren toegestaan en een breed trottoir;
- Maatschappelijke voorzieningen liggen aan deze hoofdstraat nabij de openbare plek

Bereikbaarheid en zichtbaarheid

Het winkelhart is goed bereikbaar en zichtbaar vanuit de Graaf Alardsingel voor autoverkeer en is aangetakt op het langzaam verkeersnetwerk. Het hart is een goed bereikbare plek waar verschillende modaliteiten bij elkaar komen. Het hart moet vanaf de GAS een duidelijk zichtbare en uitnodigende entree hebben.

Het Hart van de Waalsprong is met zijn diversiteit aan programma en functie sociale ontmoetingsplek aangetakt aan het Groene Lint. Ter hoogte van het Hart kent het Groene Lint een stedelijk karakter. Verschillende publieke functies zijn op het Groene Lint georiënteerd. Bouwblokken kunnen met tuinen, hoven aansluiten op het Groene Lint. Langzaam verkeersroutes die het hart verbinden met de omgeving en cultuurhistorische plekken (bijv. Het Fort) lopen via het Groene Lint

Het Groene Lint zorgt in zijn profilering samen met de watersingel voor een geleidelijke overgang van het stadsuurt woonmilieu naar een meer dorps/groenstedelijk woonmilieu.

Organiserende principes Het hart (stadsbuurt)

- Het hart maakt een samenhangende functiemix van wonen, winkelen, werken, zorg, en voorzieningen mogelijk;
- Biedt ruimte voor lokaal ondernemerschap/ambachtMaakt verbinding met cultuurhistorisch betekenisvolle plekken in het gebied;
- Verwijzing naar historische stadsbuurt van Nijmegen in een eigentijdse uitstraling;
- Herkenbaar stratenpatroon met relatief smalle straten, hoge kwaliteit;
- Stedelijke (gesloten) blokken met een dichtheid van 40-55 woningen/ha;
- Delen van het rode woonmilieu richting de landschapszone en de dijk hebben geen gesloten bouwblokken;
- Functiemenging (m.u.v detailhandel) binnen de GAS en de watersingel;
- Woningtypen: stadswoningen en appartementen;
- Wonen boven winkels;
- Appartementen en eengezinswoningen organisch verwerkt in gesloten blok en samen met voorzieningen opgenomen in stedenbouwkundig weefsel;
- Kleine privé tuinen: stadstuinen, dakterrassen;
- Een heldere hiërarchie in de stedenbouwkundige structuur en ruimten: hoofdradialen/ linten vs. straten en pleinen;
- Beperkte bouwhoogten: 3 tot 5 bouwlagen en een aantal hoogteaccenten;
- Diversiteit met samenhang op blokniveau, expliciete kenmerken (refererend aan de Nijmeegse karakteristieken, bijzondere hoeken, etc.)

Typologie en prijscategorie

- Grondgebonden en geschakelde stadswoningen (50%) en appartementen (50%).
- Wonen met zorg; in het centrumgebied is nog behoefte aan een beschermd wonen complex en een verzorgd wonen complex voor ouderen.
- Prijscategorie; divers met goede mix van goedkope huur tot duurdere koop.
- Over het gehele plangebied Hof van Holland is gemiddeld 30 % sociale huur gewenst om het wonen in de Waalsprong voor een ieder mogelijk te maken. Gezien de gewenste doelgroepen kan het percentage sociale huur in het centrumgebied van Hof van Holland wat hoger zijn en in de omliggende gebieden daardoor wat lager.
- Levensloopbestendig en levensloopgeschikt bouwen conform maatvoering Woonkeur, flexibel, toekomstbestendig en duurzaam bouwen met gebruik van het meetinstrument GPR zijn uitgangspunt.

Leefomgeving en openbare ruimte

- Het hart heeft een gezellig, intiem en sociaal veilig karakter welke ontmoeting stimuleert;
- Straalt kwaliteit en identiteit uit (o.a. architectuur, cultuur) passend bij de Waalsprong;
- Stedelijk groen als laanbeplanting en goede invulling boomgaard;

- Hoge kwaliteit openbare ruimte (plus);
- Goede toegankelijkheid en maatvoering van de openbare ruimte met o.a. brede veilige stoepen geschikt voor de ouderen die afhankelijk zijn van een rolstoel of rollator als voor de jonge ouder met een wandelwagen; fiets en wandelpaden gescheiden, veilige routes en ruimte voor ontmoeting;
- Water wordt een extra kwaliteit in de rand van het stedelijk gebied;
- Goede verbindingen met Fort en andere cultuurhistorische plekken;
- Parkeren: slimme oplossingen zijn nodig om de parkeerdruk goed op te kunnen vangen voor de winkels als voor de bewoners een aantrekkelijk woon- en leefomgeving te behouden. Daarbij hoort ook goede en voldoende fietsparkeergelegenheid bij de winkels, voorzieningen en bij de woningen.

3.4.4 Onderwijs en onderwijshuisvestingsbeleid

Om een school in het plangebied te kunnen realiseren dient deze op het Plan van Scholen te worden geplaatst. Overleg tussen gemeente Nijmegen en schoolbestuur zal worden opgestart zodat het betreffende schoolbestuur hiervoor tijdig een verzoek kan indienen. De intentie is om deze nieuwe school door te decentraliseren: sinds 2008 is er in Nijmegen sprake van doordecentralisatie van de middelen voor onderwijshuisvesting van de gemeente naar de schoolbesturen. Met een overeenkomst voor doordecentralisatie zijn de schoolbesturen zelf verantwoordelijk voor de huisvesting. Met de schoolbesturen zijn afspraken gemaakt over de spreiding van de onderwijsvoorzieningen: het streven is gericht op minimaal één basisschool binnen een wijk en minimaal één school voor voortgezet onderwijs per stadsdeel.

3.4.5 Gezondheid, sport en spel

De gemeente legt elke vier jaar het beleid vast als het gaat om Gezondheid en Sport en Bewegen en Spelen. In de gezondheidsagenda 2017-2020 kent 3 ambities waarvan één is het creëren van een Groene, gezonde stad in beweging,. Gezond zijn, gezond voelen en gezond blijven is voor iedereen belangrijk. Iedereen heeft daarin ook een verantwoordelijkheid, tegelijkertijd heeft ook de fysieke omgeving waarin iemand woont, leert, speelt en werkt invloed op de gezondheid. Dit vraagt om een inrichting van een fysieke omgeving waar de druk op gezondheid zo laag mogelijk is, gezond gedrag (bewegen) wordt gestimuleerd en je zo prettig mogelijk voelt.

In de startnotitie voor het beleidsplan Sport en Bewegen sportnota 2017-2020 is als centraal thema “laagdrempelig en dichtbij” benoemd. bewegen in de openbare ruimteMensen sporten vaker buiten verenigingsverband. Dit zijn met name volwassenen, die sporten in de openbare ruimte, in informeel groepsverband, wandel-en hardlooptroepjes, bootcamps en dergelijke. In Nijmegen zien wij onder meer de combinatie van de Waalbrug en de Oversteek als aantrekkelijke wiel-, hardlooptroep- en wandelroute. De combinatie tussen sport, bewegen en spelen vervaagt. Zo maken bijvoorbeeld de vele bootcampclubs in onze stad gebruik van o.a. het Goffertpark en de Limos en bieden ze middels simpele speelattributen een uitdagend sportaanbod aan. Het is van belang om al bij de initiatieffase bij de inrichting van onze openbare ruimte rekening te houden met de mogelijkheden die wij kunnen bieden aan deze vormen van sport en bewegen.

In het Uitvoeringskader Speelruimte 2015 en volgende jaren is het beleid van de komende jaren gericht op het natuurlijk spelen, de vervanging van speeltoestellen en het anders inrichten van de speelplekken c.q. openbare ruimte waardoor het spelen weer een natuurlijk (i.p.v. apart gefaciliteerd en afgeschermd) onderdeel wordt van de gehele openbare ruimte. Wij kiezen daarbij voor maatwerk en zullen, binnen de mogelijkheden die er zijn, aan de voorkant afspraken maken met bewoners. Ook zal er meer aandacht zijn voor het inrichten van speelplekken voor kinderen met een beperking, zodat alle kinderen samen kunnen spelen. Goede en voldoende speelvoorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van een wijk (het 'kleine geluk'). Naast de aanleg en het beheer van formele speelplekken, richten we ons ook op de mogelijkheden die de totale openbare ruimte biedt voor spelen. Dit doen we o.a. in samenspraak met bewoners waarbij we zelfbeheer stimuleren. Tot besluit willen we bij nieuw te ontwikkelen gebieden onderzoeken of het beter is om speelplekken te clusteren, zodat er in aantal minder speelplekken, maar in oppervlakte grotere speelplekken ontstaan voor jong en oud.

Conclusie: in het plan zijn wordt door diverse elementen (Groene Lint, eventuele ondertunneling van GAS, langzaam verkeerroutes, aanwezigheid van groen) rekening gehouden met het belang van gezondheid en de mogelijkheid van bewegen, sporten en spelen.

3.4.6 Coalitieakkoord 2014-2018 Samen voor Nijmegen: sociaal, duurzaam en ondernemend

De coalitie wil initiatieven van inwoners, ondernemers en organisaties aanmoedigen. Nijmegenaren krijgen de ruimte om met initiatieven te komen, de rol van de coalitie is het verbinden van initiatiefnemers en het stimuleren van partnerships. De afgelopen jaren zijn al belangrijke stappen gezet om onze stad nog groener en duurzamer in te richten. Dit proces wordt voort gezet. Er is veel draagvlak en initiatief bij bewoners, grote en kleine bedrijven om duurzamer te bouwen en meer natuur en landbouw binnen onze stadsgrenzen te brengen.

Het is de ambitie dat Nijmegen een aantrekkelijke woon- en groeistad blijft. Betaalbaarheid en kwaliteit van woningen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Door een goede samenwerking met partners werken we aan een evenwichtige woningvoorraad in Nijmegen. Samen met hen pakken we de bouwopgave om Nijmegen in de toekomst te kunnen laten groeien voortvarend op, met prioriteit voor de Waalsprong en Waalfront. Dat betekent echter niet dat de ontwikkeling van de bestaande stad tot stilstand komt. Maar we gaan scherper beoordelen wat de toegevoegde waarde is van een project op basis van de criteria die door de Raad zijn vastgesteld: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium ontwikkeling en financieel.

Conclusie: het plan past binnen de ambitie van het Coalitieakkoord.

3.4.7 Cultuurhistorie

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.

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

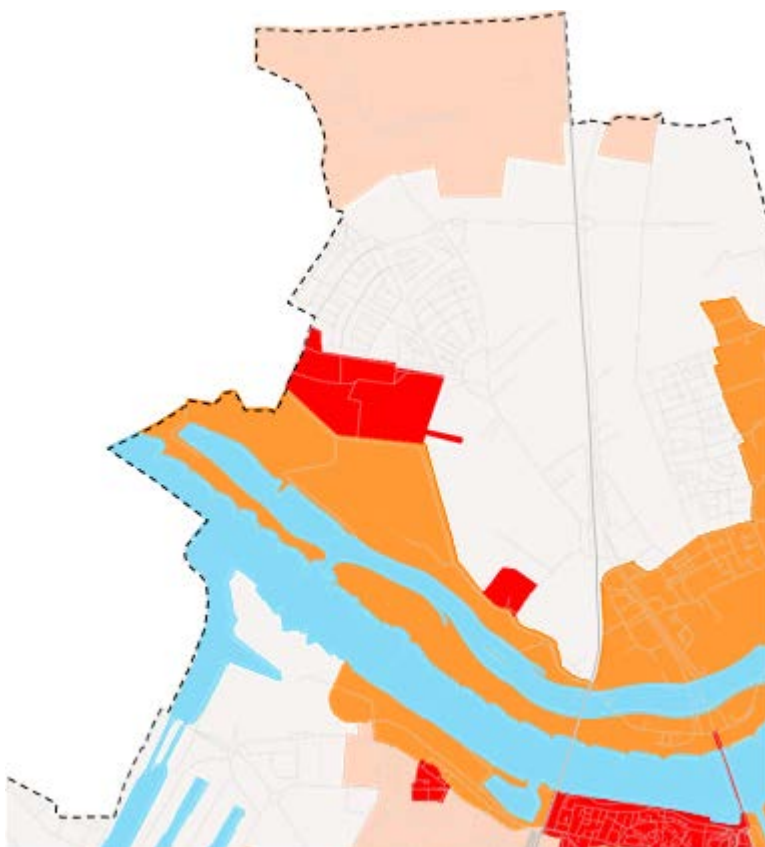
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermde waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. 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. Binnen het plangebied staan geen objecten op de lijst.

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)

	gebiedstype 4/beschermingsgebied		monument
	gebiedstype 3		waterwegen
	gebiedstype 2		
	gebiedstype 1		

Het plangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Fort beneden-Lent en zijn directe omgeving vallen binnen gebiedstype 4, maar vallen buiten het onderhavige plangebied.

Bij gebiedstype 1 wordt bij ruimtelijke plannen alleen gestreefd naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren

Voor gebiedstype 4 gebieden is het uitgangspunt de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven en ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de cultuurhistorische waarden en karakteristieken.

3.4.8 Archeologie

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. Om te weten of er sprake is van archeologische waarden, en of deze in het gedrang komen door de voorgenomen plannen, moet uiterlijk ten laatste bij de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning duidelijk zijn of er sprake is van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen, en waar deze zich binnen het gebied bevinden.

Indien het niet mogelijk blijkt om de archeologische waarden in situ te behouden, dan wordt voorafgaande aan de ingrepen de in de archeologische waarden bevindende informatie door middel van een opgraving ex situ behouden. 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.

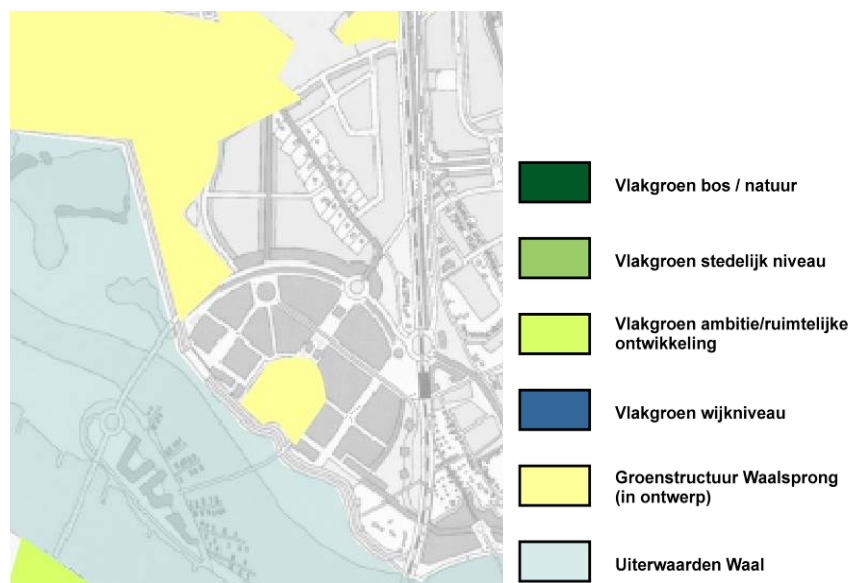
3.4.9 Groen beleid

Het groenbeleid is vastgelegd in "*De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen*" (2007) 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 en de hoofdbomenstructuur zijn de basis en de ruggengraat van het groen in Nijmegen. Deze structuren houden we dan ook in stand.

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.

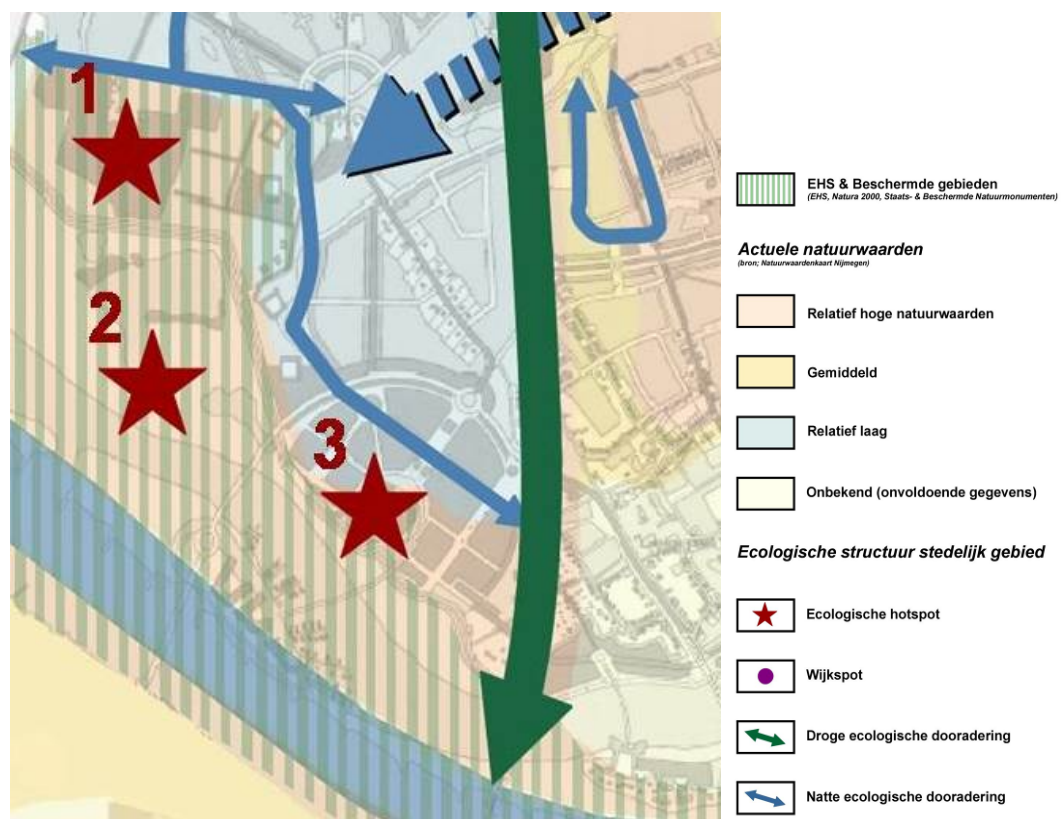


Conclusie: in dit bestemmingsplan wordt de hoofdgroenstructuur in stand gehouden.

Ecologie van de stad

Natuur komt niet alleen voor in groene gebieden buiten de stad. 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 tuinen ook 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. 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.



Ecologische Hotspot

1. *Huis Oosterhout*
2. *Oosterhoutse Waarden*
3. *Fort Beneden-Lent*

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

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

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 (school-)omgeving 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 milieuproblemen 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 biedt op plekken waar wat meer ruimte is door de aanleg van natuurvriendelijke oevers aanknopingspunten voor de relatie met natuur.

Topindicator groen (2010)

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 Hof van Holland dient voldoende openbaar toegankelijk groen te bevatten met een diversiteit aan structuur en hoogtes (gras/struiklaag/boomlaag) wat zowel de biodiversiteit als de belevings- en gebruikswaarde bevordert. Aanbevolen wordt om de bijzondere groenelementen zoals Fort Beneden Lent (gelegen buiten het plangebied), de Historische tuin (gelegen buiten het plangebied) en boomgaarden in te passen en een functie geven met een openbaar karakter.

Er dient voor gewaakt te worden dat niet te veel druk ontstaat op de openbare ruimte, dat geldt met name voor de stedelijke woonmilieus. Het risico bestaat dat op termijn de beschikbare openbare ruimte en het groen (en spelen) wordt opgeofferd aan de invulling met andere functies, bijvoorbeeld parkeeroplossingen.

Handboek stadsbomen (2009)

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen”. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

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

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Optimale inzet van middelen;
- Waarborgen van een vitaal bomenbestand;
- Zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren;
- Meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

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

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen. Deze structuur vormt samen met de hoofdgroenstructuur de basis van het groen in Nijmegen. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in nen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.



Bomenstructuur Waalsprong

- Primair**
- Secundair**
- - - - - Wijkniveau**

Conclusie: in dit bestemmingsplan wordt de hoofdbomenstructuur in stand gehouden

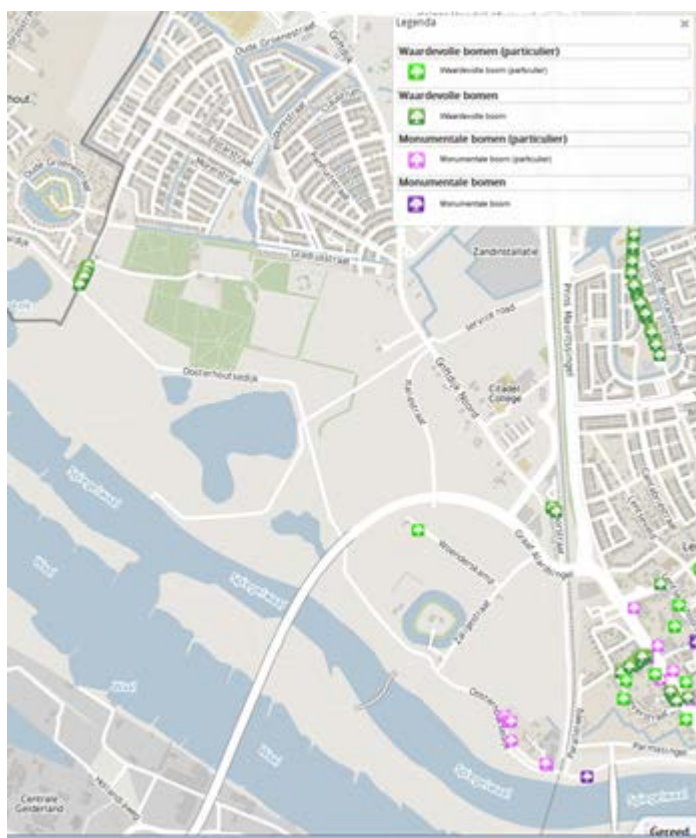
Bijzondere bomen

Bomen in een stedelijke omgeving worden gemiddeld maar enkele tientallen jaren oud. Het aantal bomen dat de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen van de laatste decennia wel heeft doorstaan is dus beperkt. Dat maakt dat de oudere bomen binnen het bomenbestand een bijzondere categorie vormen waarvoor een zwaarder beschermingsregime is gewenst en een zo goed mogelijke ontwikkeling en bescherming van deze bomen is gegarandeerd.

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 geïntroduceerd. 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 zijn 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.



Op dit moment bevindt zich één bijzondere boom in het plangebied. Ten zuiden van de Woenderskamp staat immers een waardevolle (peren)boom. Uit veldonderzoek blijkt dat de toekomstverwachting van deze boom "redelijk" is. Dat houdt in dat ten aanzien van de mechanische en /of fysiologische toestand van de boom binnen een termijn van 10-15 jaar geen problemen worden verwacht.

Bij verdere uitwerking van de plannen dient gezien te worden of deze boom kan worden ingepast.

Het aantal bijzondere bomen in het plangebied kan in de toekomst wijzigen, bijvoorbeeld wanneer een herdenkingsboom in het plangebied wordt geplant in verband met een bijzondere gebeurtenis.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

De onderhavige bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op de ontwikkeling van het centrumgebied van Hof van Holland, in eerdere plannen ook wel het “Hart voor de Waalsprong” genoemd, waarbij winkels, werken, wonen en andere maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk worden samengebracht. In (en rond) dit hart ontstaat dan een stedelijk woonmilieu met een hoge woningdichtheid en functiemenging.

Het programma bestaat naast wonen en werken uit supermarkten, speciaalzaken, horeca, maatschappelijke dienstverlening, en ook uit diverse maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen, sportfaciliteiten, en een gezondheidszorgcentrum.

Hierbij is het van belang om, zoveel als mogelijk gevaar, schade en hinder voor kwetsbare bestemmingen door milieubelastende activiteiten te voorkomen, alsmede het bieden van voldoende rechtszekerheid aan overige maatschappelijke functies om zich te kunnen ontwikkelen op een bepaalde locatie. Dit kan onder meer worden bereikt door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en hiervoor gevoelige functies. Echter ook de gemotiveerde inschatting dat dit in bepaalde situaties niet nodig is, kan gelden als een invulling van datgene wat een “goede ruimtelijke ordening” is.

Milieuzonering moet worden gezien als het instrument wat het mogelijk maakt om enerzijds hinder en gevaar voor alle betrokkenen te voorkomen en waarmee het anderzijds ook voor overige bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt om zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen en zich te ontwikkelen. De milieuzone is daarmee in eerste instantie bepalend om de ruimtevraag, die nodig is voor optimale ontwikkeling van verschillende functies, te kunnen bepalen.

Sinds 1986 geeft de vereniging van Nederlandse Gemeenten een brochure uit over bedrijven en milieuzonering. Doel van deze brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (verder: “de VNG-brochure”) was, en is nog steeds, het bieden van een op de praktijk van de ruimtelijke planvorming gerichte handreiking voor maatwerk op lokaal niveau.

De, in de tijd steeds geactualiseerde, VNG-brochure, is in Nederland inmiddels uitgegroeid tot het meest toegepaste en geaccepteerde hulpmiddel, om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen, concreet voor een locatie, in te vullen, of hier, in sommige gevallen, juist van af te zien. Ook voor de toepassing van milieuzonering in dit plan wordt gebruik gemaakt van de laatste versie van de VNG-brochure.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van een gemengd scala aan functies, waaronder nieuwe, lichte bedrijvigheid en woningen. De uitgangspunten, met betrekking tot deze ontwikkelingen, worden in dit bestemmingsplan bepaald aan de hand van de methodiek zoals omschreven in de VNG- brochure. Hierin zijn voor een groot aantal milieubelastende activiteiten (gerangschikt naar SBI-code) richtafstanden opgenomen. Hiermee wordt de minimale afstand uitgedrukt van de omschreven bedrijvigheid naar “gevoelige objecten” in een rustige woonwijk. De richtafstand kan vervolgens worden vertaald naar een zgn. ‘milieuzone’ waarvan de straal enerzijds wordt gegeven door de richtafstand, maar anderzijds ook door de aard van het betrokken gebied.

De specifieke VNG-methodiek, zoals toegepast in dit plan, wordt uitgebreid omschreven in de toelichting bij de Staat van bedrijvigheid (SvB), opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

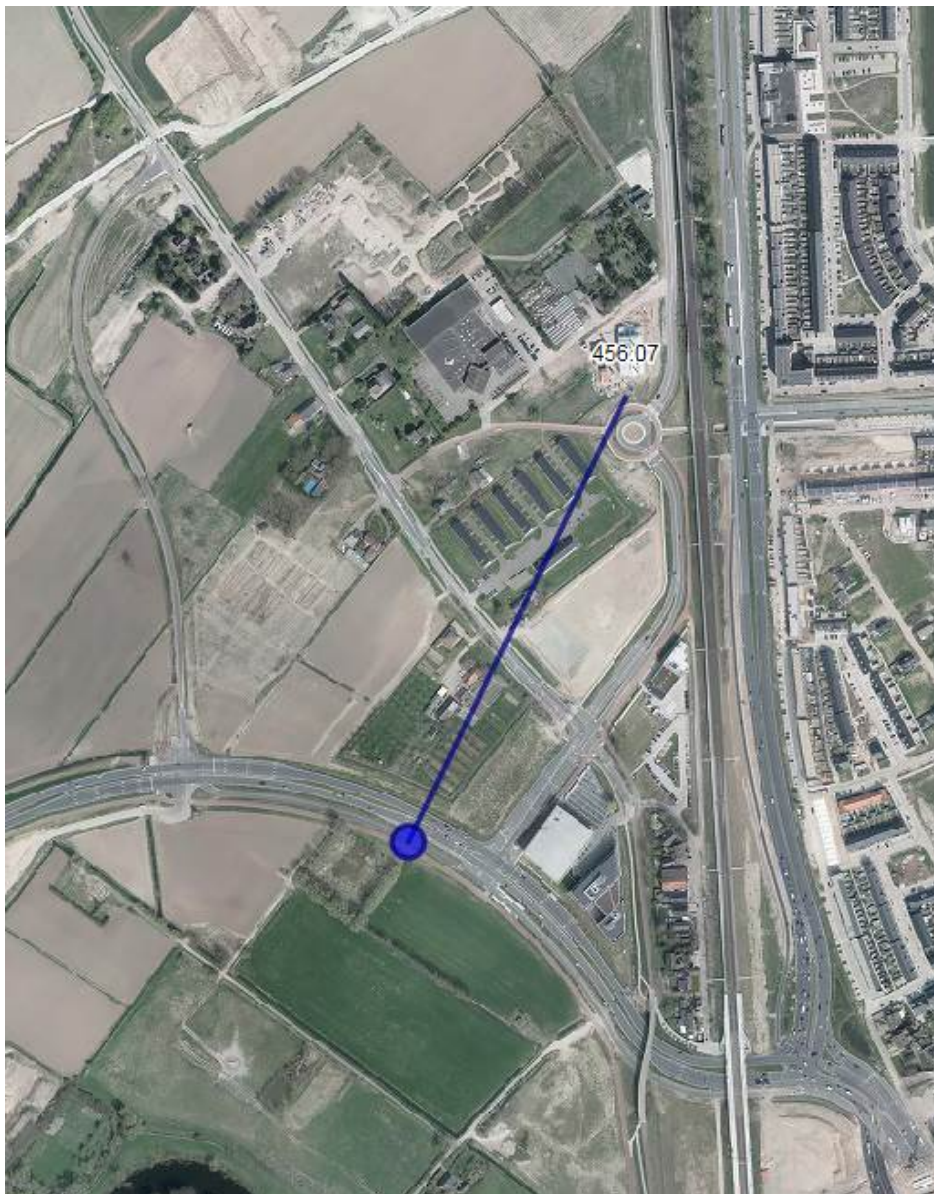
Typering van de aanwezige gebieden

Zoals in de toelichting van de Staat van bedrijvigheid nader wordt uitgewerkt, is het onderscheid tussen ‘rustige woonwijken’, ‘gemengd gebied’ en ‘gebieden voor functiemenging’ van groot belang bij de toepassing van milieuzonering bij bestemmingsplannen. In dit geval is ervoor gekozen middels een aanduiding functiemengingsgebied het gemengd gebied op de verbeelding vast te leggen. Het gebied buiten deze zone krijgt immers meer het karakter van een “rustige woonwijk”.

Aanwezige bedrijven in/nabij het plangebied

Voor het plangebied is in de bijlage een overzicht gemaakt van de bestaande inrichtingen in en nabij het plangebied. Uit dit overzicht blijkt dat in het plangebied op dit moment geen bedrijvigheid is gevestigd welke in principe belemmerend zou kunnen zijn voor de vestiging van de overige geplande functies. Richtinggevend voor de kwalificatie van dergelijke activiteiten is het gestelde in de VNG-brochure (2009) p.36. Bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorie 3.2 en hoger zijn niet gewenst in gebieden waar nieuwe gevoelige functies zijn gewenst.

Over de hulpwarmtecentrale (wel een 3.2. bedrijf) kan worden opgemerkt dat deze op ruimte afstand van het plangebied is gelegen (circa 450 m) waarmee wordt voldaan aan de indicatieve afstand van de VNG brochure. Overigens is deze tot op heden pas op 2 momenten in werking geweest.



Afbeelding: indicatieve afstand hulpwarmtecentrale tot aan plangebied

Overige milieuhinder

Naast de afstandseisen uit de VNG-brochure moet uiteraard ook rekening worden gehouden met overige milieuhinder die aan de orde kan zijn bij bepaalde bedrijfscategorieën, waaraan speciaal overheidsbeleid en hierop gerichte jurisprudentie nadere invulling geven.

Hierdoor wordt ook rekening gehouden met hinder die buiten de kaders van de VNG-brochure valt, zoals bijvoorbeeld de afstanden die dienen te worden aangehouden bij percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden, of geluidhinder als gevolg van menselijk stemgeluid, of indirecte geluidshinder als gevolg van bepaalde bedrijfsactiviteiten.

De steeds grotere verweving tussen milieu- en ruimtelijke ordeningsregels heeft ertoe geleid dat in jurisprudentie (o.a. ABRvS 200205329/1, Heerhugowaard) thans de mogelijkheid wordt geaccepteerd om direct werkende milieunormen op te nemen in een bestemmingsplan, waarmee wordt voorkomen dat een "goed woon- en leefklimaat" juist door deze aspecten wordt aangetast.

Hoewel ook ten aanzien hiervan geen wettelijke normen bestaan, en dus gemeentelijke beleidsvrijheid bestaat ten aanzien van de wijze waarop met de zgn. "spuitzones", "menselijk stemgeluid" en het geluid van het laden en lossen op een parkeerterrein, wordt omgegaan, wordt deze vrijheid mede vorm gegeven door de vele jurisprudentie die hierover reeds is verschenen. In het onderstaande zal dan ook nader worden ingegaan op deze problematiek zoals die mogelijk aan de orde is bij het onderhavige bestemmingsplan.

Bestrijdingsmiddelen

In het Ambitiedocument Hof van Holland/Broodkorf/ Woenderskamp wordt nader ingegaan op de (buiten het plangebied gelegen) historische tuin en de twee boomgaarden die thans in het gebied aanwezig zijn en (vanwege het unieke woonmilieu) ook (deels) aanwezig zullen blijven. Er dient in beginsel rekening te worden gehouden met spuitzones die rondom deze percelen van kracht zijn.

In casu kan echter worden gesteld dat de Historische tuin niet langer meer over een spuitlicentie beschikt.

Het is mogelijk voor de betreffende boomgaarden, voor zover die in stand blijven, een spuitverbod op te nemen. In de planregels wordt in dit kader een specifieke gebruiksregel opgenomen.

In het aanpalend bestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp zal een regeling worden opgenomen die voorkomt dat er qua gewasbeschermingsmiddelen sprake is van externe werking naar het onderhavige plangebied

4.2 Economische zaken

Detailhandel

Nijmegen kent een fijnmazig net aan winkelcentra in de stad, bestaande uit de binnenstad, wijkcentra en buurtwinkelcentra. Beleid is om dit bestaande netwerk te behouden en daar waar nodig te versterken. Tegelijkertijd willen we ruimte bieden aan nieuwe initiatieven op winkelvlak.

Ieder winkelcentrum heeft een eigen functie. Zo is de Nijmeegse Binnenstad gericht op recreatief winkelen. De bezoeker gaat naar de binnenstad voor het breed palet winkels. Hij gaat voor het vergelijkend winkelen. Ook gaat hij steeds meer naar de binnenstad omdat daar iets te beleven valt.

Voor de dagelijkse boodschap kunnen de bewoners van Nijmegen terecht bij buurtcentra in de directe nabijheid. De structuur van de buurt- en wijkwinkels in Nijmegen is opgehangen aan een netwerk van supermarkten verspreid over de stad. Het beleid is steeds geweest logische verzorgingspunten te realiseren onder het motto compact, compleet en comfortabel. Er wordt op dit moment gewerkt aan een herziening van dit detailhandel structuurbeleid. Naast actualisatie van het huidige functioneren en de structuur wordt hierbij ook o.a. gekeken naar landelijke trends en ontwikkelingen.

Op wijkniveau speelt de detailhandel structuur een belangrijke rol voor bewoners omdat het gebruik van de buurt- en wijkwinkels is verweven met de dagelijkse leefomgeving van mensen. De ontmoetingsfunctie van winkels vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Buurt- en wijkwinkelcentra draaien vaak om de in het centrum aanwezige supermarkt. Dit is vaak de spil in het winkelcentrum.

Horeca

In 2007 is de horecanota Gastvrij Nijmegen vastgesteld. In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen horeca in het stadscentrum en daarbuiten. In het stadscentrum bevindt zich de meeste horeca, ruimtelijk geconcentreerd in de horeca-accentgebieden met elk zijn eigen type horeca. De horeca ondersteunt de andere functies van het stadscentrum en is een grote trekker van bezoekers. Volgens de horecanota Gastvrij Nijmegen is nieuwe horeca in de wijken toegestaan op voorwaarden dat deze kleinschalig van aard is, gericht op de wijk en aanvullend op het reeds aanwezige aanbod.

4.3 Geluid

Verkeerslawaaai

Het gebied Hof van Holland - Centrumgebied ligt binnen de geluidszones van een aantal wegen en de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze geluidszones moet de geluidsbelasting door de afzonderlijke wegen en de spoorlijn worden berekend.

De Wet geluidhinder laat geluidsbelastingen tot en met 48 dB wegverkeerslawaaai zondermeer toe. Voor spoorweglawaaai is dat 55 dB. Hogere geluidsbelastingen zijn wel toegestaan als hiervoor een apart besluit wordt genomen. In het bijbehorende akoestisch onderzoek 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.

Bestemmingsplan Hof van Holland-Centrumgebied is een globaal bestemmingsplan en er is geen uitgewerkt stedenbouwkundig Het gebied zal in fasen worden ontwikkeld. het is dus niet mogelijk en wenselijk om de exacte geluidsbelasting per nieuwe geluidgevoelige bestemming vast te leggen. Daarom is een inschatting gemaakt van de minimale afstand van de bebouwing langs de verschillende wegen en de spoorweg. Op deze afstand is de geluidsbelasting berekend op een representatieve hoogte boven het maaiveld.

Resultaten akoestisch onderzoek:

Geluidbron	Geluidsbelasting in dB (bij wegverkeerslawaaai inclusief aftrek art 110 Wgh)		
Wegverkeer	Voorkeurswaar de	Maximale waarde	Berekende geluidsbelasting op 7,5 m hoogte, op eerstelijns bebouwing
Graaf Alardsingel	48	63	61
M. van	48	63	51

Mechelenweg			
Italiëstraat	48	63	48
Prins Mauritssingel	48	63	55
Ontsluitingen Hof van Holland	48	58	54
Spoorverkeer	voorkeurswaarde	Maximale waarde	Berekende geluidsbelasting per bouwlaag.
Nijmegen-Arnhem	55	68	Bgg = <55 3 ^e = 56-59 6 ^e = 56-58 8 ^e = 59-68

De bovenstaande resultaten zijn de hoogste waarden die zijn berekend op de eerstelijns bebouwing langs de Graaf Alardsingel en het spoor. De eerstelijns bebouwing langs de Graaf Alardsingel zal zo gesloten mogelijk worden uitgevoerd en dient als geluidsscherm voor de achterliggende bebouwing.

De geluidsbelasting op de bebouwing langs het spoor is sterk afhankelijk van de afstand tot het spoor én de hoogte. Het spoor ligt op een talud waardoor het geluid ver uitstraalt. Op de bouwlagen die onder spoorniveau liggen is de geluidsbelasting veel lager dan op de bouwlagen die op gelijke hoogte liggen of daarboven.

Geluid reducerende maatregelen

Op de Graaf Alardsingel ligt al een geluidsreducerende wegdek. In principe zouden geluidsschermen kunnen worden toegepast maar deze zijn in stedelijk gebied niet wenselijk. Wellicht dat op termijn lage schermen (1 à 1,5 m) worden ingepast als het past in de stedenbouwkundige uitwerking van het plan. Bij dit bestemmingplan is nog geen rekening gehouden met het effect van eventueel nog te plaatsen schermen.

Er is geld gereserveerd voor geluidsreducerende 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 dicht langs het spoor en zijn niet hoger dan een standaard perron. Deze schermen zijn toch effectief omdat ze dicht langs de geluidbron staan. De bestaande woningen in de Hoge Bongerd profiteren overigens ook van de raildempers.

Trillinghinder spoor

Het bestemmingsplan maakt nieuwbouw dicht langs het spoor mogelijk. Om te voorkomen dat toekomstige bewoners last hebben van trillingen van het spoor doen we onderzoek naar de kans op trillinghinder en gebouwschade. Als de onderzoeksresultaten daartoe aanleiding geven dan moeten extra maatregelen worden getroffen bij de nieuwbouw. Deze zullen worden getoetst bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

Cumulatie

Op drie locaties (locaties A, B en C in de bijlage geluid bij deze plantoelichting) is er sprake van cumulatie van geluid. Op één daarvan is sprake van zowel weg- als spoorweglawaai. Voor alle drie de locaties geldt dat geluidsoverlast beperkt kan worden met goede gebouwwontwerpen en voldoende geluidsisolatie. De woningen moeten voldoen aan het gemeentelijk beleid en moeten dus een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte hebben. Hier moet veel aandacht worden besteed bij het ontwerpproces.

Geluid van bedrijven

In het plangebied wordt straks gewoond en gewerkt. Het geluid van bedrijvigheid in en rond

het plangebied is onvermijdelijk. Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de geluidruimte die bedrijven nodig hebben om te kunnen werken. De bedrijven moeten voldoen aan de geluidseisen die de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit stellen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's (Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen; Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen) en Ministeriele regelingen (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen; Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007; Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

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 en
- b. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

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

Grenswaarden voor luchtkwaliteit gelden voor de volgende stoffen: stikstofdioxide (NO₂); fijn stof (PM₁₀); benzeen (C₆H₆); zwaveldioxide (SO₂); koolmonoxide (CO) en benzo(a)pyreen (BaP). In Nederland worden in het algemeen alleen voor NO₂ en PM₁₀ mogelijk overschrijdingen verwacht.

De grenswaarden betreffen bestuurlijke normen, ook beneden de grenswaarden zijn in studies gezondheidseffecten waargenomen.

Getalsmatig kan de normering voor NO₂ en PM₁₀ als volgt weergegeven worden:

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde NO ₂	grenswaarde 40 ug/m ³	1-1-2015
Jaargemiddelde PM ₁₀	grenswaarde 40 ug/m ³	1-6-2011
Daggemiddelde PM ₁₀	grenswaarde max. 35 ug/m ³ dagen/jaar >50	1-6-2011

Vaststelling van een ruimtelijk plan voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde (vanaf ingangsdatum) danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen (zgn. NIBM-plan);
- (art. 5.16 lid 1 onder d Wm) de activiteit waarvoor vergunning wordt gevraagd is genoemd, beschreven ofwel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een vastgesteld programma, bijvoorbeeld het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een in betekende mate (IBM)-plan mag geen bijdrage leveren aan een verslechtering van de

luchtkwaliteit op plaatsen waar de grenswaarden overschreden worden of dreigen te worden. Indien door een IBM-plan wel een bijdrage geleverd wordt aan een verslechtering boven de grenswaarde, dan moet aan het plan maatregelen gekoppeld worden om deze bijdrage te compenseren.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. Het NSL is een programma als bedoeld in artikel 5.16 lid 1 onder d Wm. Het NSL bevat een pakket van ruimtelijke ontwikkelingen c.q. projecten (bijvoorbeeld (rijks)wegen, woningen, landbouw en industrie) en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Met deze maatregelen zal Nederland tijdig aan de Europese luchtnormen voldoen. Deze maatregelen zijn onder meer: nationale, generieke maatregelen van het Rijk (stimulering roetfilters, belastingvoordeel voor schone auto's, etc.) en daarnaast maatregelen op het hoofd- of onderliggend wegennet zoals doorstromingsmaatregelen, snelheidsverlaging en schermen.

Het plangebied past binnen de ontwikkeling van de Waalsprong welke als IBM-project is opgenomen in dit NSL. Tevens is de hoofdinfrastructuur van de Waalsprong (o.a. Nijmegen Stadsas onder IB-nr. 298, nu geheten Prins Mauritssingel) onderdeel van het NSL. In het NSL zijn tevens maatregelen opgenomen om de doorstroming op de Prins Mauritssingel te verbeteren. Het onderhavige bestemmingsplan maakt deze maatregelen niet onmogelijk.

Ten behoeve van de definitieve vaststelling van het NSL is het rekeninstrument Saneringstool (versie 3.1) ontwikkeld. De omvang van "de saneringsopgave" voor luchtkwaliteit wordt met dit instrument op een eenduidige en uniforme wijze in kaart gebracht. Het positieve effect op de luchtkwaliteit van de maatregelen is bepaald door middel van de Saneringstool 3.1. In deze Saneringstool leidt het inbrengen van de IBM-projecten in Nijmegen alsmede de voorgestelde maatregelen tot het tijdig oplossen van de knelpunten in de luchtkwaliteit in Nijmegen.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet met haar projectkenmerken aan de in het NSL opgenomen projectkenmerken. In de gebruikte verkeersmodellen voor de Saneringstool (versie 3.1) zijn de verkeerseffecten opgenomen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in Nijmegen (waaronder de eerdergenoemde in het NSL opgenomen IBM-projecten). Het onderhavige bestemmingsplan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitsregelgeving.

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 en sportaccommodaties worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

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 1^e lijnsbebouwing);
 - GGD Amsterdam 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.
- Gemeente Nijmegen conformeert zich aan deze GGD-richtlijnen.

Op de verbeelding wordt ten zuiden van de Graaf Alardsingel een zone "uitsluiting gevoelige bestemmingen" opgenomen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 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 v.v., de Betuwelijn, de Waal en de N325/Prins Mauritssingel.

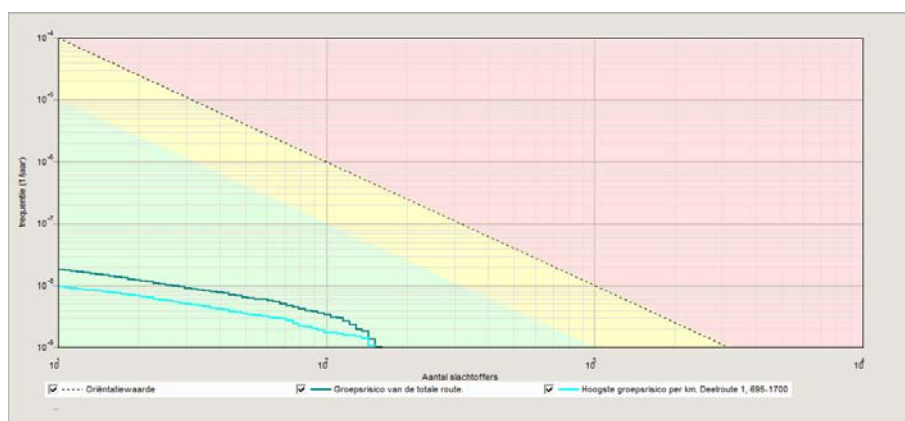
Het spoor van Nijmegen naar Arnhem

Naast het plangebied 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 2015 respectievelijk 1200, 46, 193, 11 en 5 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. Het plangebied ligt voor een deel binnen deze 200 meter zone. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (Hart, 2015) zijn vuistregels geformuleerd op basis waarvan een inschatting kan worden gemaakt van het groepsrisiconiveau. Hieruit blijkt dat een RBM II berekening noodzakelijk is.

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, 15 september 2016, zie bijlage bij deze plantoelichting).

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 (kerngebied), het gebied Woenderskamp en Broodkorf.

Ondanks dat deze laatste twee 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).

De woningen die worden gerealiseerd in het plangebied zijn kwetsbare objecten volgens de definitie van het Bevt/Bevi. Volgens de beleidsvisie externe veiligheid van Nijmegen (feb 2014) dient de groepsrisicoverantwoording zwaar te worden uitgevoerd indien (zeer) kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen de 200 meter contour van het spoor. Dit beleidskader is echter vooral gericht op een goede borging van de externe veiligheidsbelangen in het gebiedsontwikkelingsproces. Dit betekent dat er bij het ontwerpproces gezamenlijk gezocht wordt naar een verantwoorde ontwikkeling waarbij alle mogelijke risico's en beoogde functies integraal worden beoordeeld. De visie is daarnaast ook opgesteld voordat het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in werking is getreden. Met dit basisnet zijn de risico's langs het spoor aanzienlijk gereduceerd. Hierdoor staan aanvullende bouwkundige maatregelen niet meer in verhouding tot een eventueel verder reduceren van het risico. Alleen de zeer kwetsbare objecten worden uitgesloten binnen een veiligheidszone van 200 meter vanaf het spoor.

De veiligheidsregio Gelderland Zuid (VRGZ, sept 2016) heeft in haar advies aangegeven dat de bereikbaarheid van het plangebied voldoende is. Ook is in de directe omgeving van het

spoor voldoende bluswater voorhanden. Voor wat betreft de stedenbouwkundige inrichting van het plan wordt geadviseerd de personendichtheid in de directe omgeving van het spoor te beperken en voor voldoende vluchtmogelijkheden te zorgen die van het spoor af leiden.

Betuwelijn

De Betuwelijn ligt op ongeveer 2,5 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 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 voor de risico's op van de weg niet realistisch. Voor ontwikkelingen binnen een afstand van 30-200 meter van deze weg is in de Beleidsvisie EV van de gemeente Nijmegen op pagina 34 een standaard verantwoording opgenomen.

Waal

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Waal. De afstand vanaf de oeverlijn is echter dusdanig (>300 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 mede vanwege het feit dat de Oversteek niet gebruikt wordt als routing vervoer gevaarlijke stoffen. 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.

4.5.2 Brandveiligheid

De brandweerpost Nijmegen Noord ligt in de directe omgeving: de brandweer kan dus binnen 8 minuten ter plaatse zijn. Voor medische hulpverlening geldt dat de ambulance binnen de normtijd van 15 minuten ter plaatse kan zijn. Bij ontsluiting van de wijken is het belangrijk dat alle panden bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten langs twee, niet samenvallende routes. In beginsel moet de (brandweer)ingang van een pand tot op 10 m benaderbaar zijn door brandweervoertuigen en overige hulpverleningsvoertuigen.

Het plangebied zal binnen de normtijden bereikt worden door de hulpdiensten. Voor de bereikbaarheid op gebouwniveau kunnen op basis van de voorgelegde documenten nog geen conclusies worden getrokken; bij de verdere uitwerking van de plannen is het belangrijk om aandacht te schenken aan het aspect bereikbaarheid. De Veiligheidsregio biedt daarbij advisering op deze aspecten aan

4.6 Bodem

Algemeen

Binnen het plangebied bevinden zich enkele voormalige kassen en een groot oppervlakte aan voormalige boomgaarden. Tevens zijn er enkele lokaties met asbesthoudend puinverharding in de bodem aanwezig. Ook is een deel van het plangebied opgehoogd met aangevoerde grond.





Figuur Y. Overzicht bodemonderzoeken

Voormalige boomgaarden (geel)

Ter plaatse van de boomgaarden is nauwelijks specifiek onderzoek op bestrijdingsmiddelen uitgevoerd. 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.

Over het algemeen blijven de gehalten aan EOX onder de 0,3 mg/kg. Daarom wordt er geen sterke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (met name DDT's) verwacht. Ook in de situaties waarbij specifiek op bestrijdingsmiddelen is onderzocht vanwege een te hoog EOX gehalte, is er geen sterke verontreiniging met DDT's aangetroffen.

Voormalige kassen (blauw gestippeld)

Ter plaatse van de voormalige kassen is nauwelijks specifiek onderzoek op bestrijdingsmiddelen en asbest uitgevoerd. Waarom dat niet is gebeurd voor bestrijdingsmiddelen is al hiervoor uitgelegd onder het kopje voormalige boomgaarden. Wat betreft asbest: ten tijde van het onderzoek (jaren 90) werd niet op asbest onderzocht (er waren geen normen voor) en bestonden er geen onderzoeksprotocollen. Later zijn er normen en protocollen voor vastgesteld en kan er daardoor sprake zijn van een bodemverontreiniging met asbest.

Voormalige bebouwing en woonerven met puinverharding (licht blauw en zwart)

Ter plaatse van de voormalige bebouwingen en woonerven kan een verontreiniging met asbest in de grond aanwezig zijn. Er is daar in het verleden niet op asbest onderzocht. De kans op aantreffen van asbest wordt gering geacht.

Toepassing grond (bruin)

Aan de Woenderskamp ligt een toepassing grond. Daarbij is het maaiveld met circa 1 meter verhoogd met grond met "Waalsprong"-kwaliteit. De exacte grens van de toepassing is bij het adviesbureau opgevraagd.

Deze grond is daar definitief toegepast en maakt onderdeel uit van de bodem daar. De grond mag daarom net zoals andere grond binnen de ontwikkelingslocatie worden verplaatst en hoeft niet precies binnen zijn toepassingscontouren te blijven.

Actualisatie bodemonderzoeken.

In het 4^e kwartaal van 2016 wordt de bodem van het hele plangebied milieukundig onderzocht volgens de NEN 5740 en NEN 5707. De toplaag van de voormalige boomgaarden en kassen zal specifiek onderzocht worden op bestrijdingsmiddelen. Ter plaatse van voormalige kassen, bebouwingen en woonerven zal onderzocht worden op asbest.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Plangebied Hof van Holland Centrumgebied ligt in het zuidwesten van het Waalspronggebied, begrensd aan de noordzijde door Landschapszone, aan de oostzijde door de spoordijk en aan de zuidzijde de rivierdijk. Midden door het plangebied loopt de singel (watergang). Deze watergang vormt een onderdeel van het waterhuishoudings-systeem van de Waalsprong. In het gehele gebied worden o.a. woningen gerealiseerd.

4.7.2 Oppervlaktewater

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 Hof van Holland Centrumgebied 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 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.

Singel in Hof van Holland

Er zullen rondom dorp Lent enkele waterhuishoudkundige wijzingen plaatsvinden. De huidige kwelsloten (zegen), zoals de sloot langs de Rietgraaf, 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. In de nieuwe situatie worden deze sloten grotendeels gedempt.

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 de nieuwe singels 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 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 NAP +8,60 m (bij bui T=10).

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

4.7.3 Grondwater

Aan de west- en noordkant van het te ontwikkelen gebied Hof van Holland ligt de Graaf Alardsingel. Het wegpeil ligt hier op gemiddeld NAP + 9,90 m.

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 Hof van Holland heeft een dijkeruglegging plaatsgevonden, waarbij o.a. een waterkerend scherm (kwelscherm) en een pipingscherm gerealiseerd zijn. De verwachte effecten van de veranderde waterhuishouding t.g.v. de dijkeruglegging zijn in het verleden, in het kader van het bestemmingsplan Dijkteruglegging, doorgerekend en beoordeeld.

De werkelijke effecten van de werkzaamheden in het kader van de dijkeruglegging 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 de 1^e uitkomsten m.b.t. de ontstane grondwaterstanden in Hof van Holland-Woenderskamp bij hoogwater in de Waal.

De hoogste grondwaterstand kan dicht achter de Oosterhoutsedijk bijna tot aan het maaiveld komen. In het plangebied Hof van Holland kan de grondwaterstand tot 0,50 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 bedragen bij een bodemhoogte van NAP +6,60 m.

In het geval er toch kwel sloten direct achter de dijk gehandhaafd blijven, zullen deze 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.

4.7.3.1 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. Dit zijn:

-een minimale drooglegging van 1,0 m;

-een minimale ontwateringsdiepte van:

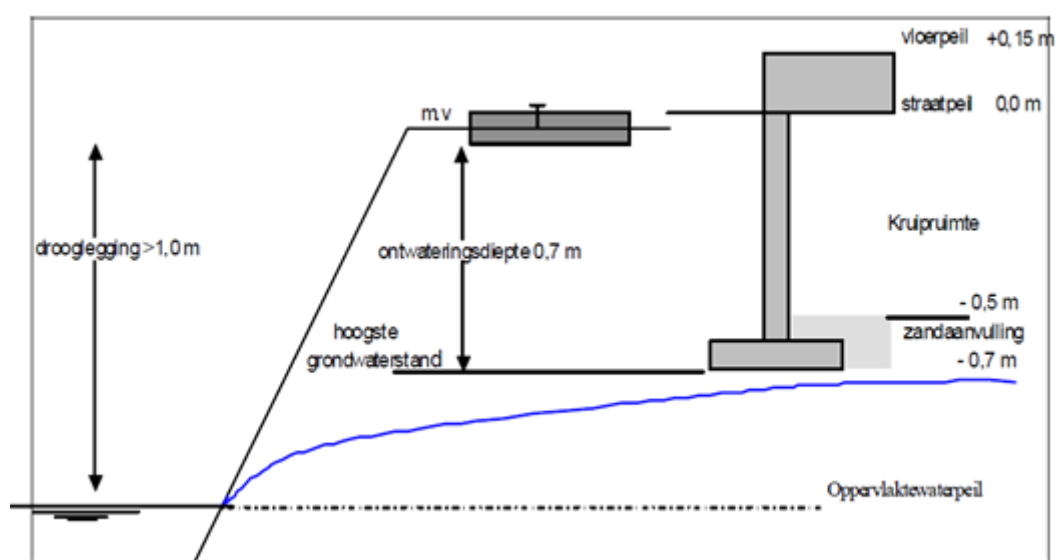
1. 0,70 m beneden maaiveld ter plaatse van wegen/verharding;
2. 0,85 beneden vloerpeil ter plaatse van bebouwing;
3. 0,5 m beneden maaiveld ter plaatse van woningen zonder kruipruimten tuinen en groenvoorzieningen;

-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 is de nieuwe GHG relevant, welke ontstaat na uitvoering van de Dijkteruglegging en de aanleg van het complete singelsysteem.

4.7.4 Hemelwater

Het hemelwater uit plangebied Hof van Holland 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 Hof van Holland is er gecontroleerd of deze voldeed aan hetgene voor en in het W.I.W. is berekend en vastgelegd.

Hof van Holland zelf is gebied 15, 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.

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

- Graaf Alardsingel 2,1 ha (gerealiseerd)
- Stadsbrug 1,1 ha (gerealiseerd)
- Dijkzone nabij spoorlijn 1,2 ha (bestaand)
- Hof van Holland 24,8 ha

Totaal 29,2 ha

Het grote verschil tussen verhardoppervlak W.I.W. en huidige plan vorming is het gevolg van diverse redenen:

- Oorspronkelijk een ruwe inschatting van totale plangebied
- Plangebied voor Hof van Holland is nu totaal ca. 38 ha, (waarvan 32,5 ha voor centrumgebied).
- 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 krijgt verschillende boven breedtes en realiseert zo, op 7,90 m+NAP, een wateroppervlak van ca. 13.600 m².

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

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat er beduidend minder verhard oppervlak (ca. 56 %) wordt gerealiseerd dan waar het W.I.W. van is uit gegaan. Daarnaast wordt er ook minder wateroppervlak (ca. 60%) gerealiseerd dan waarvan het W.I.W. is uitgegaan.

Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er een relatie is tussen verhard oppervlak en te realiseren wateroppervlak, waardoor kan worden gesteld dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het W.I.W.

In overleg met Waterschap Rivierenland wordt afgestemd of deze relatie er ook daadwerkelijk

is. Eventuele aanpassingen ten gevolge van deze afstemming zullen worden doorgevoerd in de planvorming.

Daarnaast kan nog worden gemeld dat uit de Waterboekhouding Waalsprong, stand 31 december 2015, 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.

4.7.5 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.

In het hoog stedelijk gebied van Hof van Holland kan, zoals beschreven in paragraaf 4. Hemelwater, een gedeelte van het hemelwater op het DWA-systeem worden gekoppeld..

Voor zowel Hof van Holland als ook Woenderskamp zal een eigen pompgemaal worden geplaatst. Dit is overeenkomstig het Pompenplan Waalsprong 2016, RoyalHaskoningDHV van 5 februari 2016.

In dit plan is voor beide gebieden 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 2016 is dus geen belemmering voor de ontwikkeling van Hof van Holland

4.7.6 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.

4.8 Flora en Fauna

De Nederlandse Flora- en faunawet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex artikel 75 moeten worden aangevraagd. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten. Ook moet aangetoond worden dat er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

In de Flora- en faunawet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen zoals bouwactiviteiten altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met de aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Bevoegd gezag voor de Flora- en faunawet is het Ministerie van EZ, de uitvoerende dienst is de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

Voor alle nieuwe ontwikkelingen moet een quick scan flora en fauna uitgevoerd 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 van de Flora- en faunawet. Het betreft de volgende soorten: rapunzelklokje, vleermuizen (meerdere soorten), huismus, steenuil, buizerd, havik, boomvalk, sperwer, ransuil, kamsalamander, rugstreeppad en steenmarter.

Bureau Waardenburg heeft in november 2016 gerapporteerd over het nader onderzoek dat is gedaan naar de hiervoor genoemde soorten (zie bijlagen toelichting). Voor het plangebied is met name relevant dat hier de buizerd (in het zuidoostelijk deel van het plangebied) is aangetroffen. Omdat ten gevolge van de planontwikkeling de nestlocatie verloren gaat van de buizerd, is ontheffing op grond van de Flora en Faunawet nodig.

Voor andere soorten (o.a. huismus) concludeert Waardenburg dat geen ontheffing benodigd is.

Nieuwe natuurwet

In 2016 wordt de nieuwe Natuurwet van kracht. Deze wet vervangt de huidige boswet, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. Voor wat betreft de soortenbescherming wordt beter aangesloten bij Europese richtlijnen en internationale verdragen. De strikte bescherming gaat alleen gelden voor de dier- en plantensoorten zoals die genoemd staan in de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Dat komt neer op de bescherming van alle vogels en ongeveer honderd andere dier- of plantensoorten. Zoogdieren, reptielen en amfibieën die niet in deze verdragen voorkomen, worden beschermd door een verbod op het opzettelijk doden. Verder blijft de algemene zorgplicht bestaan zoals die nu ook in de Flora- en faunawet staat. Bureau Waardenburg verwacht dat voor plangebied Waalsprong geen extra soorten flora en fauna relevant zijn voor de effectbeoordeling volgens de Nieuwe Natuurwet.

Tijdelijke natuur.

Voor bepaalde locaties in het plangebied kan het zinvol zijn om de natuur tijdelijk zijn gang te laten gaan. Braakliggende percelen die minimaal 1 jaar niet gebruikt worden kunnen waardevol zijn voor soorten flora en fauna die afhankelijk zijn van pionierssituaties.

4.9 Natuurbeschermingswet

Natura 2000 en Natuurbeschermingswet

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'.



De voorgenoemde activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op genoemd Natura 2000-gebied.

Als het stroomschema van <http://www.gelderland.nl/Natuurbeschermingswet,-vergunning> wordt doorlopen, dan blijkt in dit geval evenwel geen noodzaak tot vergunningplicht noch meldingsplicht. Althans als wordt uitgegaan van de mate van stikstofdepositie toename en de daarvoor gemaakte AERIUS berekening (bijlage 2).

De maximale depositie is namelijk minder of gelijk dan 0,05 mol/ha/jaar.

Los van de vergunning of meldingsplicht bestaat er - op grond van jurisprudentie - voor dit bestemmingsplan een plicht tot het opstellen van een passende beoordeling. Deze is opgesteld door Bureau Waardenburg (oktober 2016).

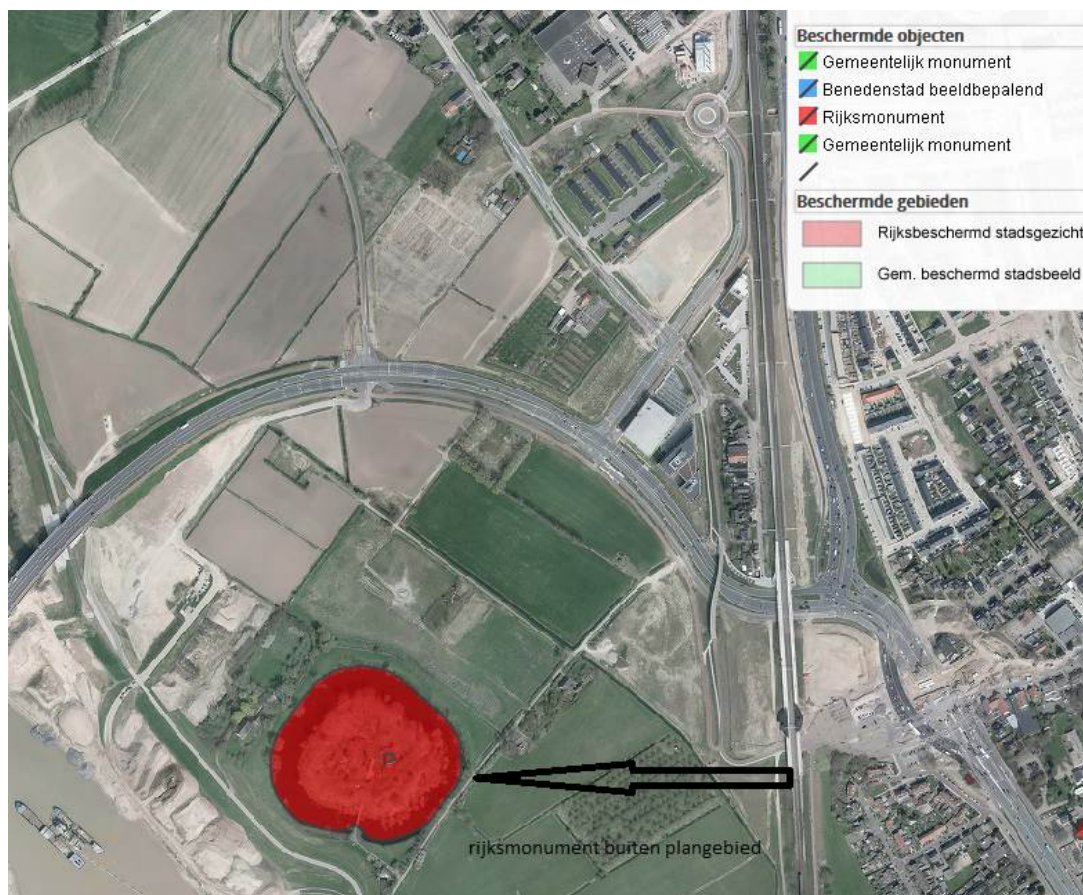
De conclusie in de Passende beoordeling (zie bijlagen) is dat "negatieve effecten op De Rijntakken (deelgebieden Uiterwaarden Waal en Gelderse Poort) als gevolg van de realisatie van Hof van Holland zijn uitgesloten".

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.

4.10 Cultuurhistorie

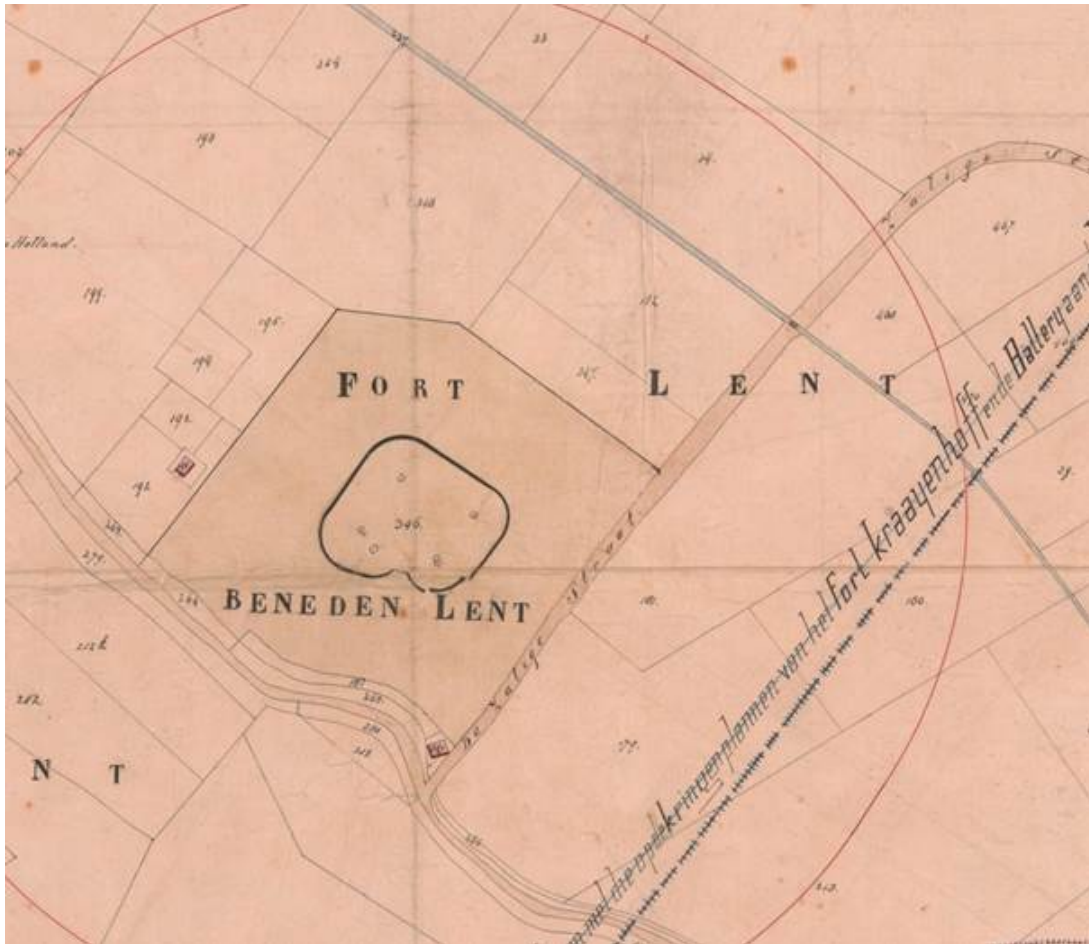
Volgens het Bro is de gemeente verplicht om in deze toelichting een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze verplichting bestaat, strikt genomen, niet indien ook een MER wordt gemaakt, hetgeen in dit geval aan de orde is.

Hierna volgt desalniettemin een analyse van de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Tevens wordt aangegeven hoe deze waarden in voorliggend bestemmingsplan verankerd worden.



Binnen het plangebied liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten.

Dit betekent echter niet dat het plangebied geen cultuurhistorische waarde heeft. De Zaligestraat bijvoorbeeld is een cultuurhistorische waardevolle, voormalige dwarskade. Ook is de historische parcelering waardevol.



Afbeelding: uitsnede plangebied op een kaart uit 1887 met daarop de nu nog bestaande parcelering

Gebiedstype 1– cultuurhistorisch waardevolle structuren

De historisch waardevolle structuren die in het bestemmingsplangebied Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied voorkomen binnen gebiedstype 1 bestaan verder uit :

1. historische wegen;
2. dijken, zegen en afwateringssloten;
3. historisch waardevolle verkavelingsstructuren
4. historisch waardevolle groenstructuren.

Ad 1. Historische (water)wegen

De volgende historische wegen zijn van wezenlijk en onlosmakelijk belang voor het gebied en zijn historische ontwikkeling:

Zaligestraat: eeuwenoude weg die het tracé van een oude dwarskade volgt. De middeleeuwse dwarskade is al in de 10^{de} of 11^{de} eeuw opgeworpen om het dorp Lent tegen hoogwater te beschermen.

1. Beleefde kwaliteit: de ten opzichte van het omliggende land verhoogde kade is een goed herkenbaar landschapselement.
2. Fysieke kwaliteit: de kade heeft zijn oorspronkelijke karakter goed behouden, met kenmerkend talud, waarbij de onderkant van de dijk breder is dan de bovenkant, en is daarmee een goed en gaaf bewaard voorbeeld van een middeleeuwse dwarskade.
3. Inhoudelijke kwaliteit: De lage dijk is van groot cultuurhistorisch belang omdat het één van de oudste overgebleven waterkeringen in het gebied is en herinnert aan de

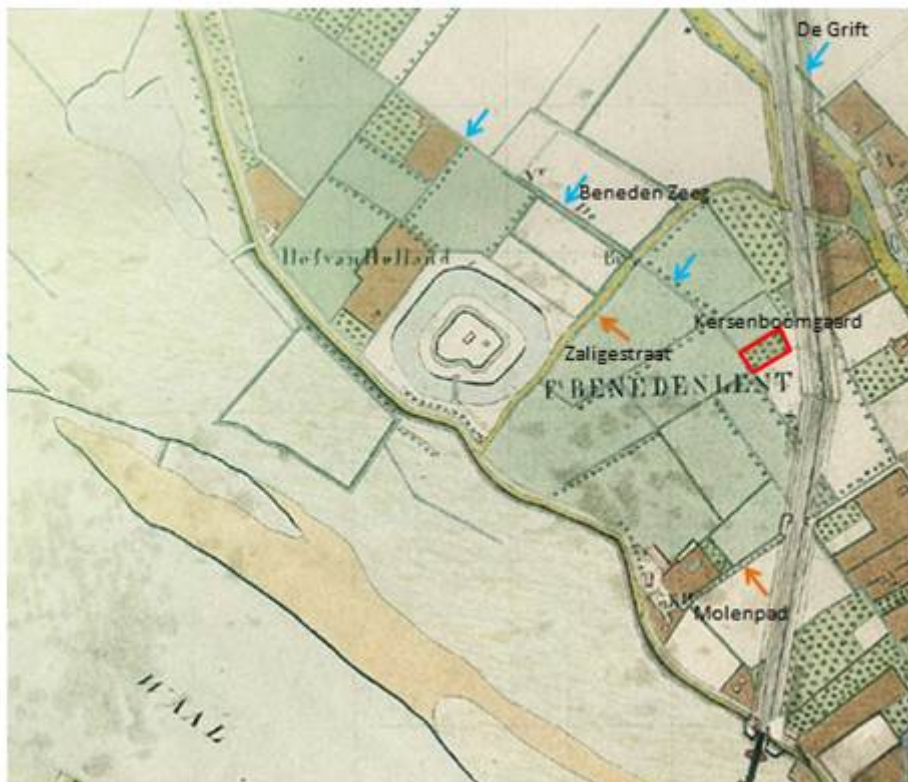
gezamenlijke inspanning van de inwoners van Lent om hun landbouwgronden tegen hoogwater te beschermen. Het beloop markeert bovendien de oude bestuurlijke grens

Molenpad: verdwenen weg, die eeuwenlang heeft bestaan, tussen het oude dorp Lent en het kleine buurtschap (Molenbuurt) rond de inmiddels verdwenen korenmolen aan de Oosterhoutsedijk.

- Beleefde kwaliteit: ten westen van de spoordijk is de feitelijke weg verdwenen, het beloop ervan is herkenbaar in de verkaveling. Bij de aanleg van de spoordijk werd ten behoeve van het verkeer over dit pad een tunnel onder de spoordijk gerealiseerd. De doorgang is begin jaren '50 dichtgezet toen de spoordijk onderdeel werd van de IJssellinie. De tunnelingang is helaas sinds de verzwarend van het talud van de spoordijk niet meer zichtbaar.
- Fysieke kwaliteit: ten westen van de spoordijk ligt op de plaats van de verdwenen weg een door een houtsingel begeleide sloot. Aan de oostzijde van de spoordijk bestaat de weg nog steeds (de huidige Parallelweg). De fysiek staat van de doorgang door de spoordijk behoeft nader onderzoek.
- Inhoudelijke kwaliteit: het beloop van de verdwenen weg is van cultuurhistorisch belang omdat deze verbinding de relatie tussen de Molenbuurt en het dorp Lent aan weerszijden van de spoordijk zichtbaar maakt. Eeuwenlang leidde de het Molenpad naar de molen aan de dijk, waar het Lentse koren werd gemalen. De molen stond hier waarschijnlijk al voor 1551.

Ad 2. Dijken, zeeg en afwateringssloten

In dit verband zijn binnen het plangebied vooral de Zaligestraat en de Beneden Zeeg noemenswaard. Buiten het plangebied vallen de Oosterhoutsedijk en de Oosterhoutse Wal.



Afbeelding: fragment plangebied rond 1865.

Zaligestraat dwarskade: eeuwenoude middeleeuwse dwarskade, waarschijnlijk al in de 10de

of 11de eeuw opgeworpen om het dorp Lent tegen hoogwater te beschermen.

Voor de waardering: zie ad. 1

Beneden Zeeg: gegraven watergang die in Oosterhout uitmondt in de Rietgraaf.

1. Beleeftde kwaliteit: De watergang is in het huidige landschap een opvallend landschapselement dat voor afwisseling zorgt. De telkens wisselende waterstand maakt de waterhuishouding in het gebied zichtbaar.
2. Fysieke kwaliteit: kenmerkend voor de Beneden Zeeg is het “kunstmatige” karakter (recht verloop, haakse bochten) en de nauwe relatie met de aangrenzende kavelsloten, die dwars op de richting van deze hoofdwatgang staan.
3. Inhoudelijke kwaliteit: Na de bedijking werden, in dit laaggelegen komgebied, watgangen zoals de Beneden Zeeg aangelegd om het overtollige water kwijt te raken. Dwars hierop werden sloten gegraven. De watgang heeft cultuurhistorische waarde omdat deze getuigt van de intensieve strijd tegen het water in het gebied en omdat het beloop van de zeeg bepalend is geweest voor de wijze van ontginning en de daarbij behorende parcellering van de landbouwgronden aan weerszijden ervan.

Ad 3. historisch waardevolle verkavelingsstructuren

De historische verkavelingsstructuur, waarbij het agrarische landschap was onderverdeeld in weiden, boomgaarden en akkers is in hooflijnen bewaard gebleven. Zegen, kavelscheidingen en overblijfselen van houtwallen bieden als waardevolle ruimtelijke dragers aanknopingspunten voor nieuwe ontwikkelingen.

- Beleeftde kwaliteit: de afzonderlijke elementen verlenen het landschap karakteristiek en kwaliteit, zij zorgen voor ritme en zichtlijnen in het relatief vlakke landschap.
- Fysieke kwaliteit: de afzonderlijke landschapselementen zijn gaaf bewaard gebleven en geven gezamenlijk een gaaf beeld van het historische cultuurlandschap in dit deel van het gebied.
- Inhoudelijke kwaliteit: de vaak eeuwenoude structuurlijnen herinneren aan het historisch gegroeid cultuurlandschap en maken de samenhang met de landschappelijke ondergrond zichtbaar. In het omliggende gebied zijn grote delen van het historische cultuurlandschap verdwenen.

Ad 4. historisch waardevolle groenstructuren

Kersenboomgaard ten westen van NS station Nijmegen-Lent:

- Beleeftde kwaliteit: de rechthoekige boomgaard met monumentale hoogstam kersenvruchten is een waardevol beeldbepalend element in het huidige landschap.
- Fysieke kwaliteit: op de kaart uit 1865 ligt op het desbetreffende perceel al een boomgaard. De boomgaard is te beschouwen als een gaaf bewaard relict van het historisch grondgebruik (fruitteelt) in dit deel van het plangebied.
- Inhoudelijke kwaliteit: de boomgaard is een cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur omdat het één van de weinige overgebleven zichtbare herinneringen aan het tuindersverleden in het algemeen, en aan de fruitteelt, die juist op deze wat zandiger gronden vanaf de tweede helft van de 19de eeuw tot bloei kwam, in het bijzonder is.

Beplanting aan de westzijde van de Zaligestraat ter hoogte van fort Beneden-Lent:

Beleeftde kwaliteit: de ondoordringbaarheid van de groenstructuur versterkt de beleving van het defensieve karakter van het rijksmonument fort Beneden-Lent.

Fysieke kwaliteit: de huidige groenstructuur bestaat niet meer alleen uit doornige struiken maar is uitgroeid tot een houtwal met volgroeide vruchten.

Inhoudelijke kwaliteit: de beplanting met doornige struiken is een onderdeel van de ring van

natuurlijk prikkeldraad die als hindernis voor de vijand is aangeplant rond de gracht van fort Beneden-Lent. De beplanting is een kenmerkend onderdeel van de verdediging van het fort en daarmee onderdeel van een cultuurhistorisch waardevolle groenstructuur.

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

Aan Hof van Holland Centrumgebied grenst één object dat op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staat. Het gaat om:

- Griftdijk Noord (bij) ong.:defensiedijk

In de bijlage bij deze toelichting is een uitgebreidere cultuurhistorische analyse opgenomen voor het plangebied en omgeving. Deze omvat niet alleen het gebied Woenderskamp maar ook de deelgebieden Hof van Holland en Broodkorf. Van deze analyse maakt een cultuurhistorische waardenkaart deel uit.

4.11 Archeologie

Het plangebied lag in een gebied met grotendeels de bestemmingsplanwaarde archeologie 1. Een klein gedeelte kende de dubbelbestemming waarde archeologie 2. De waarde archeologie 1 heeft betrekking op gebieden waar de verwachting op het aantreffen van archeologische waarden laag of middelhoog is. Tevens, en dat speelt hier een rol, betreft het gebieden waar we op basis van onze huidige kennis onvoldoende informatie hebben om tot een andere waardestelling over te gaan. Gebieden met de waarde archeologie 2 hebben een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Aan deze waarden zijn ondergrenzen verbonden voordat archeologisch onderzoek in het kader van een omgevingsvergunning verplicht wordt. Voor de wetgevingszone waarde 1 is die ondergrens een verstoring dieper dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld en een oppervlak van het plangebied groter dan 2.500 m². Voor de dubbelbestemming waarde archeologie 2 is dat eveneens dieper dan 30 cm en een oppervlak van meer dan 100m².

Binnen het plangebied is inmiddels een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het gaat daarbij om zowel booronderzoeken als vormen van gravend onderzoek. De conclusie die op basis van al deze onderzoeken getrokken moet worden is dat de inventariserende fase van de AMZ-cyclus nog niet geheel doorlopen is. Het gebied is in deze fase nog onvoldoende onderzocht. Dit zal nog moeten gebeuren, waarbij de aandacht met name uitgaat naar een mogelijk rituele weg uit de vroege ijzertijd alsmede een mogelijk Romeinse weg welke min of meer oost-west door het plangebied zou lopen.

Een nieuwe verbeelding

Op basis van de verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden, in combinatie met het a priori al aan te geven belang van genoemde Romeinse weg en genoemde mogelijke rituele weg uit de vroege ijzertijd, wordt de verbeelding van het gebied aangepast.

Bij het vaststellen van de nieuwe waarden in het gebied is uitgegaan van bekende historische, archeologische en landschappelijke of geografische gegevens en modellen. De motivatie voor de wijzigingen wordt hieronder gegeven.

De oudste kadastrale kaart van het gebied is opgesteld aan het begin van de negentiende eeuw. De gebouwen die hierop staan vermeld staan vaak op locaties waar al lang gewoond werd. Dit kan teruggaan tot de middeleeuwen, en soms verder terug. Vaak is er een koppeling te maken met zogenaamde woerden, al dan niet kunstmatig opgehoogde terreindelen die in de verder natte omgeving van de Betuwe het mogelijk maakten voor mens en dier om droog te verblijven.

In het gebied zelf komen geen gebouwen of opstallen voor die op de oudste kadastrale kaart vermeld staan. Pas op twintigste eeuwse kaarten komt er bewoning in het gebied voor, o.a. langs de Zaligesetraat en op de Woenderskamp. Van die laatste locatie zijn echter ook (niet gepubliceerde) vondsten uit diverse perioden bekend, wat kan wijzen op de aanwezigheid van een woerd die gedurende lange perioden bewoning heeft gekend. Om die reden is dit gebied opgenomen met de waarde archeologie waarde 3.

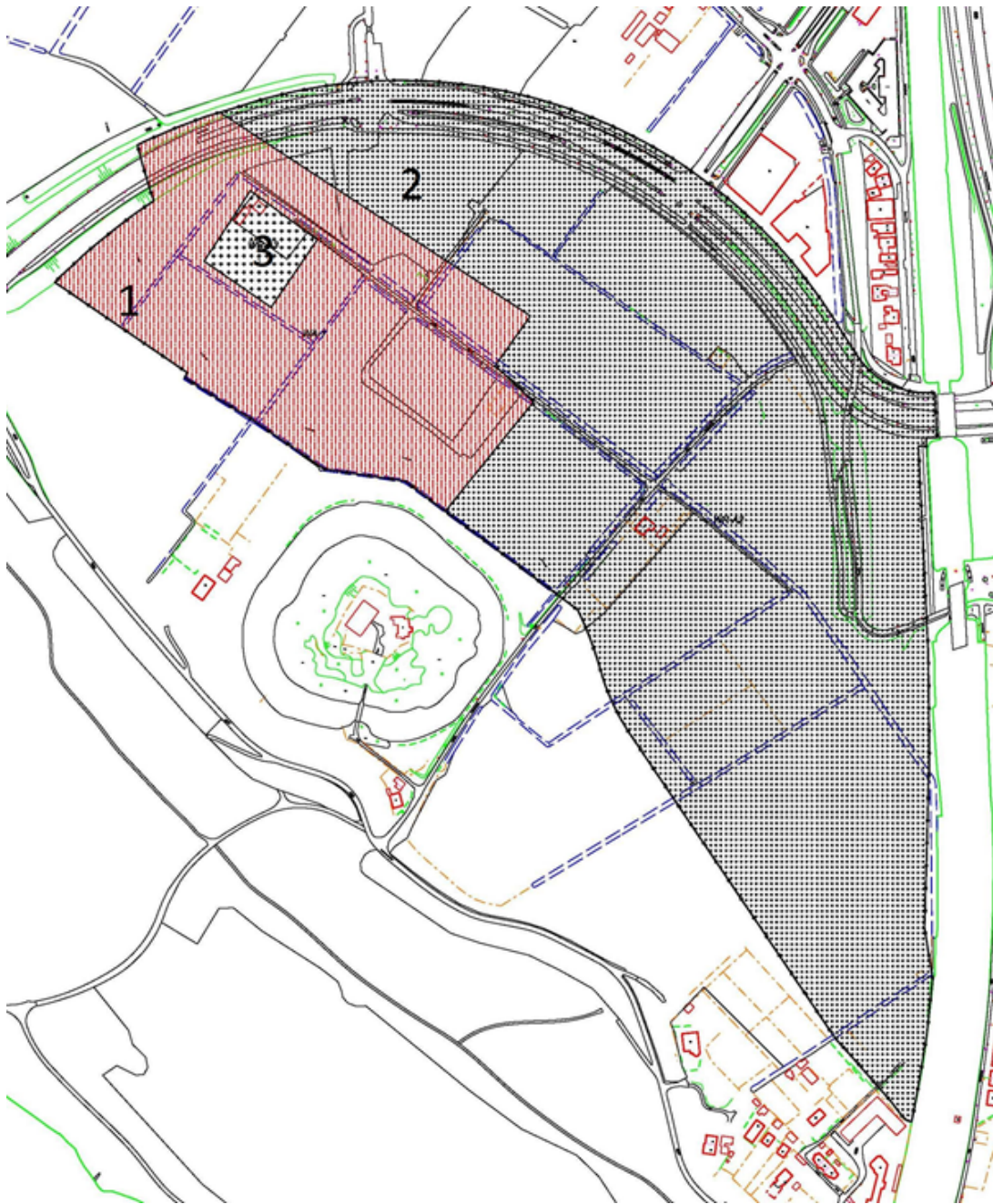
Ten westen van het gebied is in een archeologische begeleiding een mogelijk Romeinse weg geregistreerd. Het gaat om een kiezelpakket dat verstrooid is, tot in twee parallel lopende greppels. Tussen het grind komen o.a. Romeinse aardewerkscherven, munten en beslagstukken voor. In dit plangebied is de weg nog niet eerder aangetroffen. Er is een extrapolatie gemaakt van het mogelijke verloop door het plangebied en daaromheen is een zoekzone gedefinieerd. Deze zone heeft de waarde archeologie 2 (hoge verwachting) gekregen.

De door het rijk en provincie vastgelegde Limeszone omvat een groot deel van het gebied. Deze zone heeft de waarde archeologie 2 gekregen.

Ten oosten van fort Beneden Lent is een zone bekend waarin opvallend veel militaria en andere vondsten gedaan zijn. Het gaat o.a. om grote aantallen musketkogels. Deze vondsten lijken niet zozeer verband te houden met het genoemde fort, maar eerder met het verder oostelijk gelegen fort Knodsenburg. Dit is diverse malen belegerd geweest, o.a. in 1672 en 1702, waarbij er kampementen in de buurt gebouwd werden van waaruit men met behulp van toenaderingsloopgraven en geschutsstellingen de belegering van het fort ter hand heeft genomen. Bij archeologisch onderzoek in het kader van het project Ruimte voor de Waal is daarbij aan de oostzijde van Knodsenburg een loopgraaf gevonden met daarin de skeletten van diverse gesneuvelde soldaten. Dit onderzoek moet nog gepubliceerd worden, maar de daar geregistreerde situatie zou zonder meer ook ten westen aangetroffen kunnen worden. Op basis van hiervan is een zone gedefinieerd die de waarde archeologie 2 (hoge verwachting) heeft gekregen.

Uit de Tweede Wereldoorlog zijn binnen het gebied stellingen bekend die samenhangen met Market Garden. Omdat in het gebied al munitieaaneringen hebben plaatsgevonden is niet zeker of deze stellingen nog (intact) aanwezig zijn. Daarom heeft het gebied waarin de stellingen geplaatst zijn de waarde archeologie 2 (hoge verwachting) gekregen.

De meeste van de hier benoemde waarde 2 gebieden kennen een grote overlap. Ze worden op de kaart gegroepeerd afgebeeld.



Afbeelding Nieuwe verbeelding met de verwerkte waarden en verwachtingen. Het grootste deel heeft nu de waarde 2, een deel is nog waarde 1 en een vierkant terreindeel heeft waarde 3.

4.12 Verkeer en vervoer

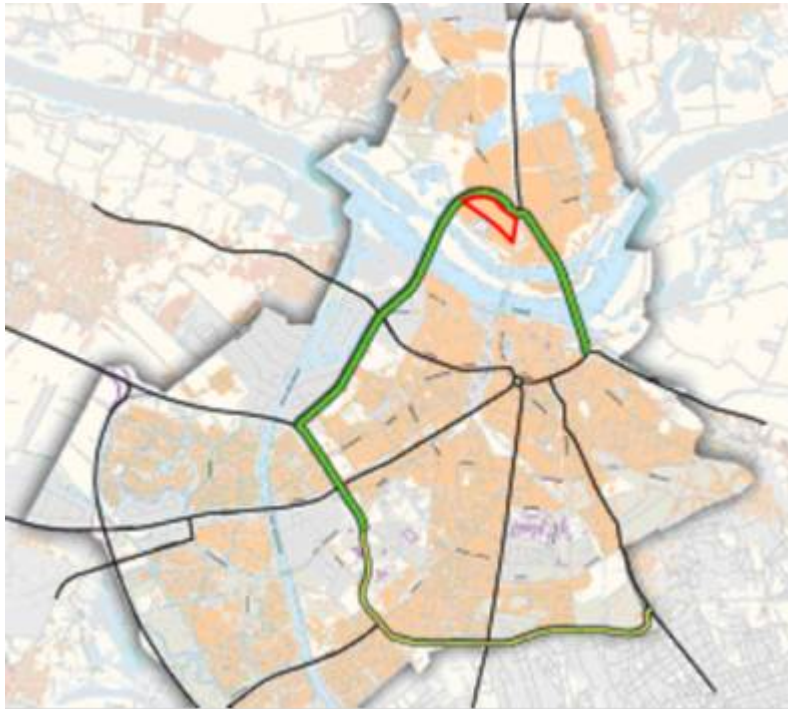
Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in de nota Nijmegen Duurzaam Bereikbaar. In de Nota Nijmegen Duurzaam Bereikbaar is verkeersveiligheid de randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in Nijmegen. Nieuw aan te leggen infrastructuur wordt aangelegd conform de richtlijnen van Duurzaam Veilige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

4.12.1 Ontsluitingsstructuur

Gemotoriseerd verkeer:

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 Nijmeegs 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.



Afbeelding : S100 met ligging Hof van Holland

4.12.2 Knip Griftdijk Noord

De knip Griftdijk Noord is van invloed op de verkeersafwikkeling op de Graaf Alardsingel. Doorgaand verkeer wordt in de toekomst geweerd van de Griftdijk Noord door middel van een bewonersvriendelijke knip. De knip komt te liggen direct ten zuiden van de Terralaan (busbaan). Hiertoe - evenals tot het nemen van aanvullende verkeersmaatregelen - heeft de raad op 13 juli 2016 besloten.

De knip wordt in de eerste fase gerealiseerd in de vorm van een spitsknip. Tijdens werkdagen kunnen alleen ontheffingshouders tijdens de ochtend- en avondspits gereguleerd voorbij de knip. Met deze maatregel wordt de verkeersintensiteit in deze fase van de ontwikkeling van de Waalsprong voldoende beheerst. Zodra de verkeersintensiteit toeneemt richting de huidige verkeersintensiteit, wordt bepaald of de werking van de knip moet worden uitgebreid over een groter deel van de dag.

De knip is bewonersvriendelijk: bewoners in het ontheffingsgebied komen in aanmerking voor maximaal twee ontheffingen per adres. Hof van Holland ligt buiten het ontheffingsgebied.



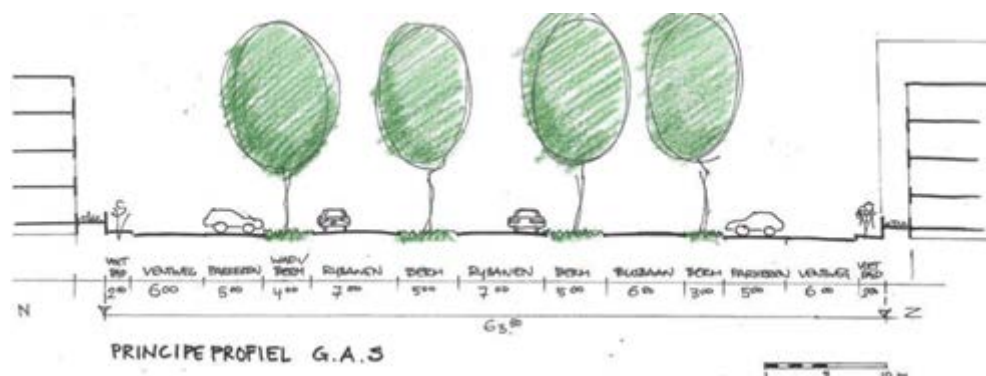
Afbeelding: Locatie knip Griftdijk



Afbeelding: Ontheffinggebied knip Griftdijk Noord

4.12.3 Ontsluitingen in plangebied

Er zijn twee geregelde ontsluitingen voor de bereikbaarheid van de wijk: ter hoogte van de Margaretha van Mechelenweg en Italiëstraat (Woenderskamp). Alle autoverkeer en vrachtverkeer (waaronder expeditieverkeer) maakt gebruik van deze geregelde ontsluitingen. Gezien de bebouwingsdichtheden (2/3 oostelijk, 1/3 westelijk) zal de oostelijke aansluiting meer verkeer te verwerken krijgen. De interne ontsluiting moet hierop berekend zijn.



Afbeelding: principeprofiel Graaf Alardsingel

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

1. inrichting als verblijfsgebied
2. geen doorgaand verkeer binnen de wijk
3. ontsluiting dijkzone

Hof van Holland 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. Dat geldt nadrukkelijk voor winkelgerelateerd verkeer. Een middel daarbij is compartimentering, waardoor autoverkeer niet tussen de deelgebieden kan stromen.

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.

Uitgangspunt is een korte lus te maken vanaf de westelijke aansluiting Graaf Alardsingel naar de oostelijke aansluiting, zodat zo min mogelijk autoverkeer het gebied doorkruist.

Er is speciale aandacht voor de ontsluiting van het centrumgebied en het parkeerareaal bij de winkels en commerciële voorzieningen. De bereikbaarheid van de winkels moet goed zijn, maar verkeersbelasting van woonstraten in het gebied moet worden voorkomen. Gemotoriseerd verkeer in het gebied wordt dan ook gebundeld zodat onnodige verkeersbelasting van woonstraten in het gebied wordt voorkomen.

In de toekomst is aan de zuidkant van het plangebied een uitbreiding vanuit de dijkzone geprojecteerd. Hiervoor zal een apart bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Deze toekomstige woningen evenals verkeer naar Fort Beneden Lent worden afgewikkeld via de woonstraten in het gebied naar de Graaf Alardsingel. De Oosterhoutsedijk heeft geen functie voor gemotoriseerd uit Hof van Holland; er komen geen directe aansluitingen op de Oosterhoutsedijk voor gemotoriseerd verkeer.

De aansluiting van de westelijke ontsluiting op de Graaf Alardsingel moet ter hoogte van het

kruispunt worden voorzien in voldoende ruimte voor opstelstroken. Hetzelfde geldt voor de oostelijke ontsluiting.

4.12.4 Snelfietsroutes



Afbeelding: uitvoeringsplan Fietsinfrastructuur Waalsprong

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 (zie afbeelding).

Om de S100 Graaf Alardsingel zoveel mogelijk te ontlasten is het uitgangspunt de kruisingen met fietsroutes ongelijkvloers op te lossen. Naast fietsbrug 't Groentje wordt daartoe een nieuwe fietstunnel gerealiseerd in het stadsbrugtracé ten westen van de Italiëstraat. Uitgangspunt is dat de fietsonderdoorgang naast de watersingel komt te liggen. Uitgangspunt is dat deze de kwaliteit en maatvoering van de bestaande Eisenhower tunnel en tunnel ter plaatse van de Laauwikstraat krijgt.

De fietstunnel wordt onderdeel van de snelfietsroute Lent-Oosterhout die door de wijk loopt. Deze verbindt station Lent met Waaijenstein en Oosterhout. In het plangebied wordt de snelfietsroute voor een belangrijk deel uitgevoerd als fietsstraat. De fietsstraat is autoluw, autoverkeer is te gast, en biedt bereikbaarheid voor aanliggende percelen. Doorgaand autoverkeer over deze route wordt voorkomen.

Een tweede snelfietsroute in Hof van Holland is het RijnWaalpad via fietsbrug 't Groentje naar station Lent. Deze snelfietsroute is al bestaand en verbindt fietstunnel Eisenhower tunnel met De Snelbinder, fietsbrug over de Waal.

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 Snelbinder onderzocht, ter hoogte van de Oosterhoutsedijk. Hiertoe zou ten westen van het spoortaalud een doorgaande fietsverbinding moeten worden ingepast.

Expeditie / bevoorrading

Expeditie vindt plaats via de twee geregelde ontsluitingen aan de Graaf Alardsingel. Via de wijkontsluitingswegen worden alle voorzieningen direct benaderd. De profilering van deze wegen is ruimer dan de andere woonstraten. Bij de voorzieningen wordt bij voorkeur op eigen terrein een noodzakelijke laad en los voorzieningen gerealiseerd. Voorkomen moet worden dat vrachtverkeer achterwaarts de openbare weg op moet rijden en of achterwaarts de laad en los voorziening moet bereiken.

4.12.5 Parkeren

Het parkeerbeleid is opgenomen in de Parkeernota "Kiezen en Delen" parkeren in Nijmegen, parkeernota 2013-2017 (Parkeernota). In een gebied zoals Hof van Holland 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. Voor bewoners en hun bezoekers De invloed van geparkeerde auto's op verkeersveiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte meegewogen worden.

In de Nota Parkeernormen en in de beleidsregels wordt helderheid gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij diverse functies en de werkwijze bij het bepalen van de normen. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de op dat moment geldende parkeernormen conform de dan geldende beleidsregels. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. Op deze manier wordt overlast in de omgeving zoveel mogelijk beperkt. De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt Hof van Holland grotendeels in de categorie 'Centrumgebied' en deels in 'Schil/overloopgebied'. Uitgangspunt is dat parkeren voor bewoners op eigen terrein moet gebeuren. Bezoekersparkeren in het centrumgebied mag in de openbare ruimte worden opgelost, in de schil moeten deze bezoekersparkeerplaatsen opbaar toegankelijk zijn.

4.12.6 Fietsparkeren

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

4.12.7 Openbaar vervoer

Trein en HOV

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.

Het plangebied is goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Dit is een uitwerking van de stedelijke bereikbaarheidsdoelstellingen en de duurzaamheidsdoelen. Hof van Holland ligt op korte afstand 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. Gezien de acceptabele loopafstanden komt binnen Hof van Holland geen openbaar vervoer lijnvoering of haltes.

4.13 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat, de duurzaamheidsagenda 2011-2015 en de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017 vastgelegd.

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 van materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om als stad energieneutraal te worden. 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.

Opwekking duurzame energie en duurzame mobiliteit

Nijmegen wil in 2045 een stad zijn die in zijn eigen energiebehoefte voorziet. Energiebesparing en duurzame energie zijn de leidraad en iedereen in de stad kan straks meewerken aan deze lange termijn energievisie. Investeren in duurzaamheid is tegelijk een belangrijke kans voor economische groei. Nijmegen kan in 2045 een energieneutrale stad zijn door 50% energie te besparen en 50% energie duurzaam op te wekken (ten opzichte van totaal stedelijk energieverbruik 2009). Het plan biedt ruimte op duurzame energie op daken op te wekken.

De woningen zullen via het warmtenet van duurzame warmte en warm water voorzien worden. Duurzame elektriciteit kan o.a. met zonnecellen opgewekt worden. Gezien de behoefte die ook voor duurzame elektriciteit ontstaat om elektrische voertuigen op te laden heeft het de voorkeur dakvelden en oriëntaties zoveel mogelijk op een optimale zonne-expositie af te stemmen.

Het ontwikkelgebied rond het de openbaar vervoersknooppunt station Lent; waar ook meerdere fietsroutes samenkomen, leent zich uitermate voor woonvormen met beperkter autogebruik; voor dit soort ontwikkelingen biedt het parkeerbeleid de mogelijkheid om met maatwerk lagere parkeernormen vast te stellen. Daarnaast is het juist in deze omgeving gewenst voldoende laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen te realiseren.

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. Waar mogelijk moeten deze door beplanting in de vorm van bomen en of pergola's beschaduwd worden.

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

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Nijmegen en de corporaties hebben het Groen Akkoord ondertekend, dat voorziet in het gebruik van de GPR-methodiek om prestaties van gebouwen te in beeld te brengen, voor zorgwoningen is een aanvullende checklijst opgesteld.

4.14 Gezondheid

Gezondheid wordt bepaald door persoonlijke factoren en omgevingsfactoren. Deze laatste worden onder meer beïnvloed door de activiteiten in en om het bestemmingsplangebied. In de hierboven beschreven ordeningssystematiek wordt het aspect gezondheid niet rechtstreeks genoemd. De huidige bestemmingsplansystematiek biedt geen instrumenten om voor dit aspect een integraal formeel bindend kader op te stellen. De door de VNG gehanteerde bedrijfscategorieindeling is wel op de belangrijkste omgevingsfactoren (hinder door geluid, stof, luchtverontreiniging en bestrijdingsmiddelen en externe veiligheid) gericht en geeft daarmee, samen met de onderzoeken naar bodem-, lucht- en geluidskwaliteit een basis voor het verantwoorden van gezondheidsaspecten in het bestemmingsplan.

Uit deze paragrafen in de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt dat het plan binnen wettelijke - en beleidsnormen realiseerbaar is, maar dat voor de woningen langs de grotere weg- en railinfrastructuur ontheffingen noodzakelijk zijn. Bij deze woningen treedt ook cumulatie op met de milieuaspecten lucht, stof en externe veiligheid.

In de ontwerpen zal daarom niet alleen met geluids-aspecten, maar ook met deze andere milieu-aspecten nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden.

In het plan is ruimte voor een basisschool. Dit zijn extra-gevoelige bestemmingen, die daarom ook niet binnen veiligheidscontouren of aan drukke wegen gepland zijn.

Daarnaast zijn terrein-inrichtingsaspecten (ontsluitings- en groenstructuur, de verkeersstructuur en langzaam verkeersroutes bepalend voor de mate waarop de invloed van de omgevingsfactoren op gezondheid van omwonenden en gebruikers van het terrein wordt teruggedrongen.

In het plan bieden zowel de interne groenstructuur als de aan de randen liggende groene gebieden goede mogelijkheden voor beweging en actieve recreatie. Binnen het plan wordt een fit-track gerealiseerd, die extra aanleidingen tot gezond bewegen genereert.

Een derde belangrijk aspect is gezondheidsbeleving. Duidelijke informatie over activiteiten op het terrein geeft omwonenden en gebruikers de mogelijkheid een reëel beeld van hun situatie te vormen. Een specifiek onderwerp waar dit voor geldt in dit bestemmingsplan is de risicobeleving vanwege de aanwezigheid van de route gevaarlijke stoffen. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid.

Concluderend kan gesteld worden dat binnen dit plan gezondheidsaspecten voldoende zijn afgewogen.

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

In het plangebied is de bestemming Centrum dominant aanwezig. Deze bestemming laat functies als wonen, sportvoorzieningen, verkeersontsluitingen e.d. toe.

Op een belangrijk deel van deze bestemming rust ook een aanduiding functiemengingsgebied. Dit is het gebied waarbinnen een breder scala van functies een plek kan krijgen. Gedacht moet worden aan de functies detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke functies en dienstverlening e.d.

Op de Graaf Alardsingel, voor zover opgenomen in het plangebied, rust de bestemming Verkeer.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk een gemengde bestemming in het plangebied Hof van Holland Centrumgebied in Nijmegen Noord te realiseren. De gemeente is eigenaar van het gehele gebied met uitzondering van twee percelen.

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Waalsprong, deelplan Hof van Holland, welke op 11 mei 2016 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Dit heeft tot gevolg, dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt. Voor de twee percelen is de verwachting dat een grondexploitatieovereenkomst wordt afgesloten, waardoor ook voor die gronden van het plangebied kostenverhaal naar verwachting verzekerd zal zijn.

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 deexploitatie Hof van Holland, dit houdt in, dat alle kosten worden gedekt door de opbrengsten.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de grondprijs is het kostenverhaal 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

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau ten behoeve van de PlanMER is aan inspraak onderworpen. Hierop is 1 reactie ingekomen. De reactienota is als bijlage opgenomen bij het MER.

7.2 Overleg

Op 11 november 2016 is het plan verstuurd voor het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. De gemeente heeft hierop de volgende reacties ontvangen.

Reactie Prorail

Reactie Prorail	Reactie gemeente Nijmegen
Prorail merkt op dat mini-schermen niet zijn opgenomen in het Reken- en Meetvoorschrift en om die reden ook niet toepasbaar zijn.	De opmerking over de minischermen klopt. Er zijn wel proefprojecten om te kijken of ze geformaliseerd kunnen worden. Voor het bestemmingsplan wordt nu uitgegaan van gewone geluidsschermen met raildempers. De bestemmingsplantekst wordt hierop aangepast.
Prorail mist een onderzoek naar trillingshinder voor toekomstige bewoners bij het ontwerpplan. Prorail verzoekt bij de uitwerking van het plan eisen mee te geven t.a.v. de constructie van gebouwen zodat trillinghinder in de gebouwen vanwege het spoorgebruik zo min mogelijk wordt ervaren.	De gemeente Nijmegen is van mening dat ProRail inderdaad een punt heeft en dat het inderdaad verstandig is om dit te onderzoeken. De gemeente heeft hierover op 13 december 2016 een overleg met Prorail.

Reactie GGD Gelderland Zuid

Reactie GGD	Reactie gemeente Nijmegen
In de actualisatietoets (bijlage 1 van het MER van 3 november 2016) wordt geconcludeerd dat het thema Gezondheid geen reden is om het MER Waalsprong uit 2003 (of aanvulling uit 2007) aan te vullen. De milieuaspecten geluidhinder, luchtkwaliteit en veiligheid, structuur voor langzaam verkeer, groen en recreatie zouden het thema Gezondheid in het MER van 2003 voldoende dekken. De GGD had graag wel een aanvulling op het MER van 2003 (of aanvulling uit 2007) gehad voor het thema Gezondheid, of dit willen bespreken. Gezondheid is nu namelijk beoordeeld als een afgeleide van verschillende milieufactoren waarbij veelal zal zijn uitgegaan van wettelijke normen, terwijl ook onder of zonder normen gezondheidswinst kan worden behaald. Voor een verdere onderbouwing zie ook onze reactie op de Notitie Reikwijdte en detailniveau van 5 augustus 2016 (kenmerk OS 82403).	Wij zullen een gesprek met de GGD organiseren. De perceptie dat in de beoordeling van de situatie op de aspecten geluid, lucht etc. alleen naar situaties boven normen gekeken is, is niet correct. Enkele voorbeelden: - in de Nijmeegse situatie worden de normen voor luchtkwaliteit niet overschreden, desondanks worden gevoelige bestemmingen niet in de eerstelijnsbebouwing van de GAS opgenomen. - hogere waarden voor geluidsbelaste woningen langs de infrastructuur zijn gekoppeld aan de verplichting dat deze woningen daarmee een effectieve afschermdende werking voor het daarachter gelegen woongebied moeten hebben.

De GGD vraagt vooral aandacht voor de gezondheidseffecten van de veranderingen van de verkeersinfrastructuur sinds 2003/2007. Aan de Prins Mauritssingel in Lent staan de woningen gezondheidskundig gezien te dicht op de weg.	Sinds 2007 is de verkeersinfrastructuur in dit gebied niet wezenlijk veranderd.
Het is voor de GGD niet duidelijk of bij het beoordelen van de belasting voor de gezondheid van de huidige infrastructuur nagegaan is of:	
- de nieuwe woonwijken Woenderskamp, Broodkorf, Hof van Holland leiden tot een grotere belasting door het verkeer voor de bewoners (van de eerste rijbewoning) aan de Prins Mauritssingel;	De ontwikkeling van Hof van Holland e.o. is een onderdeel van de totale Waalsprongontwikkeling. Deze zat dus al in de verkeersprognoses die gebruikt zijn bij de ontwikkeling van de prins Mauritssingel.
- bij de beoordeling van de belasting door het verkeer in Lent (en Nijmegen) naast de berekende concentraties van verschillende luchtkwaliteitsindicatoren ook het aantal belaste personen is meegenomen;	De plannen die ter besluitvorming liggen zijn globale bestemmingsplannen. Het maximum aantal woningen is vastgelegd, maar de stedenbouwkundige verkaveling, woningtype en woningaantallen zijn niet gedetailleerd vastgelegd. De geografische verdeling van het aantal personen (bv in eerstelijns bebouwing of daarachter) kan daarom niet bepaald worden.
- de effecten van de verkeersinfrastructuur op de doorstroming en routekeuze (via S100 of N325) voor een groter gebied is vergeleken, dus ook inclusief toekomstige bewoners dichtbij de bocht van de Graaf Alardsingel en de bewoners van Nijmegen-centrum	De beslissingen over de hoofdinfrastructuur zijn onderbouwd met het MER Stadsbrug (2004-2006) en de MER- aanvulling verkeersstructuur Waalsprong (2006). In de nu ter beslissing liggende plannen wordt de verkeersstructuur niet gewijzigd.
Als de voor de woonwijken Woenderskamp en Boordkorf bestemde gebieden zijn volgebouwd zal het praktisch onmogelijk zijn de nieuwe stadsbrug/ Graaf Alardsingel directer te verbinden met bijvoorbeeld de Griftdijk Noord of de Margaretha van Mechelenweg/ S111. Het verkeer richting Nijmegen wordt nu geleid via de Prins Mauritssingel in Lent. De nieuwe woonwijken zullen waarschijnlijk een extra belasting voor de gezondheid geven voor de al hoog belaste bewoners die wonen aan deze singel	De geplande wijken zijn onderdeel van de gehele Waalsprongontwikkeling en zijn meegenomen in het berekenen van de lucht- en geluidssituatie voor de overige Waalsprongwijken.
Als een directere verbinding met de nieuwe stadsbrug ook leidt tot een betere verdeling van het verkeer over de N325 en de S100 dan in de huidige situatie dan zal dit ook een positief effect hebben op de belasting van bewoners in Nijmegen-centrum (Oranjesingel, Keizer Kareplein en Graafseweg). Ook Nijmegen-centrum is relatief hoog belast,	We zijn het met u eens dat een goede verdeling van het verkeer tussen de Prins Mauritssingel (N325) en de S100 leidt tot een positief effect voor bewoners in de binnenstad. Dit effect hebben wij in beeld gebracht bij de besluitvorming rond de aanleg van de stadsbrug de Oversteek (salderingsbenadering).
en de gemeente Nijmegen wil de blootstelling aan roet reduceren met 40% in 2022 ten opzichte van 2016 (Collegebesluit van 28 september 2016)	De primaire insteek van dit programma is om de uitstoot van roet te beperken (zie ook beantwoordingen).
De directere verbinding kan ook een	Een directere verbinding tussen de

positieve invloed hebben op het toekomstig leefmilieu in Lent omdat het doorgaand verkeer dan om de nieuw te bouwen woningen wordt geleid in plaats van er tussendoor via de bocht van de Graaf Alardsingel	Oversteek en de A15 zou regionaal verkeer door de stad trekken. Dit is niet wenselijk voor het leefmilieu in de wijken die in Nijmegen west langs de S100 gelegen zijn. Bovendien is onlangs besloten tot een zuidelijke knip op de Griftdijk. Het beleid van gemeente en regio is juist zoveel mogelijk regionaal verkeer via het hoofdwegenet (provinciaal en landelijk) af te handelen. De bulk van het verkeer dat nu over de Prins Mauritsingel en de S100 rijdt, heeft zijn herkomst of bestemming in Nijmegen. Het is daarom niet mogelijk dit verkeer buiten de bebouwde kom van Nijmegen te houden.
De afstand tot een drukke weg is een goede indicator voor de gezondheidseffecten van verkeer (luchtverontreiniging en geluid). Wonen en op een andere wijze verblijven aan een drukke weg gaat gepaard met meer gezondheidseffecten. De GGD adviseert geen nieuwe gevoelige bestemmingen, inclusief woningen, te bouwen binnen 50 meter van een drukke provinciale of binnenstedelijke weg	In eerdere versies van de GGD adviezen omtrent gevoelige bestemmingen langs wegen werden met name groepen als kinderen, zieken en bejaarden onder de gevoelige bestemmingen genoemd. Nijmegen heeft dat advies overgenomen en sluit specifieke gebouwen voor die kwetsbare groepen uit binnen 50 meter van de Graaf Alardsingel. Het volledig vrijlaten van deze zone van woningen zou echter planeconomisch en stedenbouwkundig niet haalbaar zijn.

Reactie Waterschap Rivierenland

Het Waterschap Rivierenland geeft een positief advies, maar plaatst wel enkele opmerkingen.

<i>Reactie Waterschap</i>	<i>Reactie gemeente Nijmegen</i>
De plannen houden voldoende rekening met de kaders en uitgangspunten van het WIW	Van deze reactie wordt instemmend kennis genomen.
Het zuidelijke deel van het plangebied Hof van Holland Centrum ligt binnen de binnendijkse buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. Dit vormt geen belemmering voor woningbouw, maar stelt wel eisen aan onder andere diepe ontgravingen zoals bijvoorbeeld kelders. Het Waterschap stelt het op prijs indien in de toelichting aandacht wordt besteed aan de ligging van deze zone en de impact op de planontwikkeling.	Hieraan wordt gehoor gegeven. In de plantoelichting wordt in paragraaf 3.2.2.1 hier aandacht aan besteed.
In de plantoelichting moet de meeste recente versie van de tussen gemeente en Waterschap overeengekomen waterparagraaf worden opgenomen.	In de toelichting is deze versie opgenomen.
Het Waterschap stelt voor in het PlanMER een aangepaste variant als voorkeursvariant op te nemen.	In het PlanMER is een combi-variant opgenomen.
Het Waterschap wijst er op dat voor de dijkversterking Wolferen-Sprok een separate MER procedure zal worden doorlopen, specifiek gericht op de impact van de dijkversterking. De gemeente Nijmegen zal	Van deze opmerking wordt instemmend kennis genomen.

nauw bij dat proces worden betrokken.	
---------------------------------------	--

Reactie provincie Gelderland

<i>Reactie provincie Gelderland</i>	<i>reactie gemeente Nijmegen</i>
De provincie adviseert te wachten met het planologisch mogelijk maken van de kantoren totdat regionale instemming een feit is. Dat kan ofwel via het spoor van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) ofwel via aparte instemming van de regio.	Ten opzichte van eerdere plannen is echter sprake van een forse reductie van het bvo kantoren. De provincie onderschrijft ook de locatiekeuze. Vooruitlopende op de vaststelling van het bestemmingsplan in de raad, resteert nog voldoende tijd voor regionale afstemming. De gemeente Nijmegen kiest ervoor in het ontwerp bestemmingsplan het programma aan kantoren (5.000 m2 bvo) overeind te houden.
Het woningbouw en beperkt voorzieningenaanbod zijn onderbouwd volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling is passend op deze multimodaal ontsloten locatie.	Van deze opmerking neemt de gemeente met instemming kennis.
In de archeologische dubbelbestemmingen zitten 2 eigenaardigheden. In de ene bestemming zit een verwijzing naar de Erfgoedwet, in de andere bestemming een verwijzing naar de Monumentenwet. Het is de provincie onduidelijk waarom voor zwembaden e.d. het totaal bebouwd oppervlak van aan-en uitbouwen ruimer mag zijn.	In beide archeologische dubbelbestemmingen is nu een verwijzing opgenomen naar de Erfgoedwet. De uitzonderingsbepaling voor zwembaden, jacuzzi's e.d. is een standaardbepaling die ook reeds als zodanig was opgenomen in het facet-bestemmingsplan Archeologie.
De regels van het bestemmingsplan beschermen in voldoende mate de Romeinse Limes.	Van deze opmerking neemt de gemeente met instemming kennis.
De bijgevoegde archeologische rapportage is nog niet volledig. Tevens is het archeologisch bureauonderzoek nog niet geaccordeerd door de gemeentelijk archeoloog.	Eerst in de fase van de omgevingsvergunningverlening moet dit archeologisch onderzoek volledig en geaccordeerd zijn.

Reactie gemeente Overbetuwe

<i>reactie gemeente Overbetuwe</i>	<i>reactie gemeente Nijmegen</i>
De gemeente Overbetuwe stelt vast dat niet alleen een winkelprogramma maar óók 5.000m2 aan kantoorvolume is opgenomen in het plan in de directe omgeving van het hotel Van de Valk. Dit is in het kader van het lopende proces voor regionale programmering van de werklocaties (RPW) ingebracht. Dit proces is echter nog niet afgerond. Het bevreemdt de gemeente Overbetuwe daarom dat deze kantoorruimte reeds op voorhand in onderhavig plan is opgenomen. Zodoende wordt op de uitkomsten van het RPW-proces geanticipeerd. Het volume van 5.000m2 op onderhavige locatie concurreert met de Overbetuwse locatie "Elst Centraal", waar reeds sinds vele jaren kantoren zijn voorzien	Het bestemmingsplan Elst Centraal is op 10 juli 2013 door de Raad van State vernietigd op het onderdeel kantoren omdat de raad ten aanzien van dat plandeel (overweging 17.5) onvoldoende zorgvuldig had gehandeld en de behoefte niet was aangetoond. Er is in dat opzicht nog geen sprake van harde planologische plancapaciteit. Ook de gemeente Nijmegen hecht aan regionale afstemming. Alvorens het voorliggend plan voor vaststelling aan de orde kan komen in de gemeenteraad, resteert er evenwel nog voldoende tijd voor het verwerven van regionaal draagvlak. De gemeente Nijmegen kiest ervoor het onderdeel kantoren nu deel te laten uitmaken van het beoogd programma in het ontwerp bestemmingsplan.

en die nu ten gevolge van de geplande ontwikkelingen in Hof van Holland, geen doorgang zouden kunnen krijgen. In het RPW-proces heeft gemeente Overbetuwe dan ook (bestuurlijk) aangegeven dit onaanvaardbaar te vinden. Over de invulling van Elst Centraal zijn wij nog met de provincie in overleg en verzoeken het Nijmeegse college, tenminste de uitkomsten van het RPW-proces af te wachten.	
--	--

Reactie Gasunie

De Gasunie heeft geen opmerkingen.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Ook het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft laten weten te kunnen instemmen met het plan.

Gemeente Lingewaard

De gemeente Lingewaard heeft geen opmerkingen bij de planontwikkeling.

Gemeente Beuningen

De gemeente Beuningen heeft geen opmerkingen ten aanzien van het plan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Stikstofberekening

Bijlage 2 BedrijvenlijstHvHolland

Bijlage 3 Nader onderzoek Flora en Faunawet (conform bijlage 9 PlanMER)

Bijlage 4 Passende beoordeling

Bijlage 5 Cultuurhistorische analyse

Bijlage 6 CH Waardenkaart

Bijlage 7 Ecorys rapportage t.a.v. detailhandel

Bijlage 8 DPO onderzoek Ecorys

Bijlage 9 Rienstra rapportage t.a.v kantoren

Bijlage 10 Risicorapportage vervoer gevaarlijke stoffen

Bijlage 11 PlanMER

N.B. SEPARAAT

Bijlage 12 Ontwerp Hogere waardenbesluit incl. akoestisch onderzoek

Bijlage 13 Parkeerbalans

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland - Centrumgebied met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP26000-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 seksinrichting of escortbedrijf is uitgesloten.

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren.

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch 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.

1.15 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.

1.16 bebouwing

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

1.17 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 slaappleatsen.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bedrijvigheid

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

1.21 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.

1.22 beschermd stadsbeeld

stadsbeelden die overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke monumentenverordening zijn aangewezen als beschermd stadsbeeld en waarvan een kaart met daarop aangegeven de begrenzing van het te beschermen gebied is opgenomen in het gemeentelijk monumentenregister Nijmegen.

1.23 beschermd stadsgezicht

stadgezicht dat ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet is aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant.

1.24 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.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 BEVI-bedrijf

bedrijf vallend onder de werkingssfeer van artikel 2 lid 1 a tot en met f van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 bouwhistorisch onderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis en bouwhistorische kwaliteit van een monument in de vorm van een bouwhistorische inventarisatie, -verkenning, -opname of -ontleding, uitgevoerd overeenkomstig de "Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek".

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwkundige afscheiding

gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn.

1.34 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'.

1.35 bouwmarkt

een geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.36 bouwperceel

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

1.37 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

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

1.39 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.

1.40 bvo

Winkelvloeroppervlakte (wvo) inclusief aanvullend benodigde bedrijfsruimte zoals magazijn, kantoor, personeelsruimte e.d

1.41 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.

1.42 centraal wonen

voor wonen bestemd gebouw, waarbij in het gebouw één of meer ontmoetingsruimte(n) aanwezig zijn.

1.43 cultuurhistorische waarden

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

1.44 cultuur en ontspanning

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

1.45 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.46 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.47 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.

1.48 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, autorijdscholen en dergelijke.

1.49 dove gevel

Gevel zoals bedoeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder.

1.50 erf

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

1.51 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

1.52 evenement

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

1.53 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.

1.54 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (zowel nieuwe als gebruikte motorvoertuigen), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.55 garagebox

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

1.56 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.57 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.58 gebouw

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

1.59 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.

1.60 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;
 6. 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.

1.61 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.62 gewasbeschermingsmiddelen

middelen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden;

1.63 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.64 grootschalige detailhandel (gdv)

winkels met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak, gebruikt voor de perifere vestiging van winkels in andere branches dan perifere detailhandel.

1.65 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.66 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.67 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.

1.68 hoofdbebouwing

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

1.69 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.

1.70 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.

1.71 horecabedrijf

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

1.72 hotel/pension

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

1.73 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.

1.74 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.

1.75 landschappelijke waarden

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

1.76 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.

1.77 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.

1.78 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, gymzaal, buitensportveld, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek. Hieronder zijn nadrukkelijk niet bedoeld recreatieve voorzieningen als bedoeld in het Besluit mer 1994.

1.79 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.

1.80 moestuin

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

1.81 natuurlijke waarden

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

1.82 omgevingsvergunning

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

1.83 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.

1.84 ondergeschikte detailhandel

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

1.85 ondergeschikte kantoren

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

1.86 ondersteunende horeca

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

1.87 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.88 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.

1.89 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.

1.90 overig bouwwerk

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

1.91 overkapping

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

1.92 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.

1.93 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.94 parkeergarage

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

1.95 parkeren

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

1.96 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.97 perifere detailhandel (pdv)

detailhandel die niet of moeilijk inpasbaar is in bestaande en/of traditionele winkelcentra vanwege de volumineuze aard van de goederen en vanwege de benodigde (wijze van) bevoorrading, zoals: detailhandel in keukens, tegels en sanitair, tuininrichtingsartikelen, bouwmarkten en woninginrichting.

1.98 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.99 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waar de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.100 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.101 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.102 recreatieve voorzieningen

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

1.103 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.104 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.105 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.

1.106 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, ijsbaan, manege, speelterrein, sporthal, sportveld, stadion, tennisbaan en zwembad.

1.107 stacaravan

een caravan, die, ook als deze niet omgevingvergunningplichtig is, toch als bouwwerk valt aan te merken.

1.108 standplaats

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

1.109 straatmeubilair

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

1.110 straatprostitutie

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

1.111 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen.

1.112 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.

1.113 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.

1.114 verblijfsgebied

binnen de bestemming Verkeer gelegen gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

1.115 verkoopstandplaats

voor het publiek toegankelijke en in de openbare ruimte gelegen plaatsen (buiten de markt) waar met een mobiele verkoopinrichting (zoals verkoopwagen, kraam of tafel) bedrijfsmatig goederen te koop worden aangeboden, goederen worden verstrekt of diensten worden verleend.

1.116 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.117 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.118 wadi

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

1.119 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.120 winkelcentrum

een cluster van winkels, al dan niet in combinatie met andere functies, die in ruimtelijk-economisch opzicht als eenheid beschouwd moet worden.

1.121 wonen

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

1.122 woning

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

1.123 woonark

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

1.124 woonboot

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

1.125 woonschip

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

1.126 woonwagen

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

1.127 zaalverhuur

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.128 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. Zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurs zorg of daarmee gelijk te stellen.

1.129 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.

1.130 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.131 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.

1.132 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 bedrijfsvloeroppervlakte

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

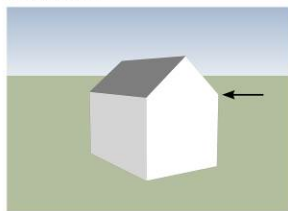
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.14 goothoogte van een bouwwerk

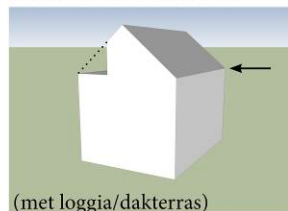
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

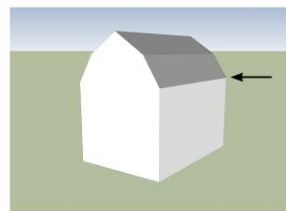


ONDERBROKEN ZADELDAK

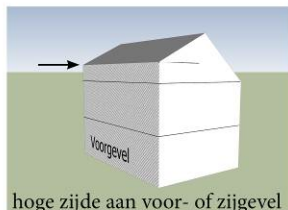


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

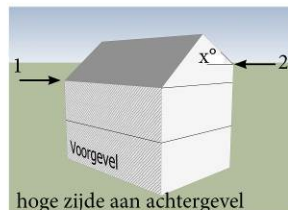


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

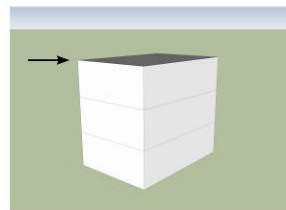
ASYMMETRISCH ZADELDAK



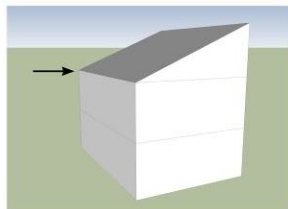
hoge zijde aan achtergevel

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

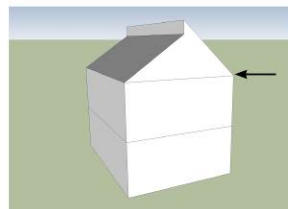
PLATDAK



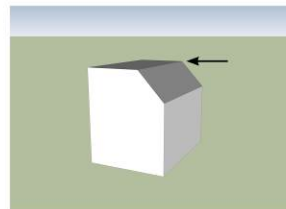
LESSENAARSDAK



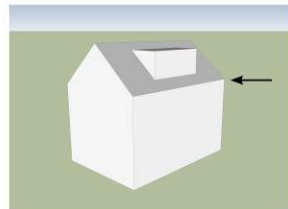
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



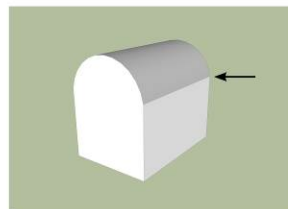
GEDEELTELIJK PLATDAK



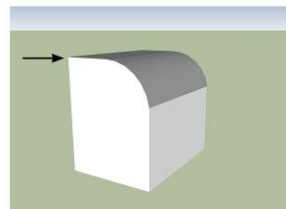
DAKKAPEL



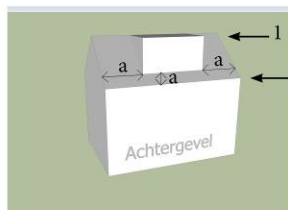
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

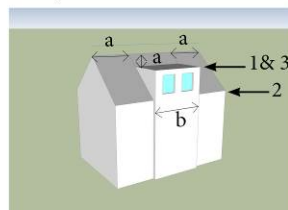


DAK MET KAPEL VANUIT DE NOK AAN ACHTERZIJDE



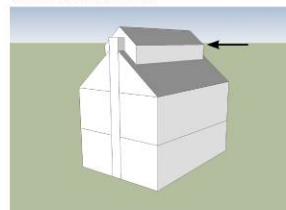
1: als $a < 0,5\text{m}$
2: als $a \geq 0,5\text{m}$

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 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 peil

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

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

2.19 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 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg) met dien verstande dat het maximum aantal woningen 1050 bedraagt;
- b. horeca voor zover deze voorkomt in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid (Lijst) met dien verstande dat het gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 950 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) mag bedragen;
- c. onderwijsvoorzieningen zoals bedoeld in categorie 85.2 en 85.31 in de Staat van bedrijvigheid (Lijst) ;
- d. ter plaatse van de functie-aanduiding "specifieke vorm van centrum-functiemengingsgebied" tevens voor detailhandel voor zover deze voorkomt in categorie A, B of C van Staat van bedrijvigheid (Lijst) en waarbij het maximum in totaliteit bvo 10.200 m² bvo bedraagt;
- e. ter plaatse van de functie-aanduiding "specifieke vorm van centrum-functiemengingsgebied" tevens voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van Staat van bedrijvigheid (Lijst) ;
- f. ter plaatse van de functie-aanduiding "specifieke vorm van centrum-functiemengingsgebied" tevens voor kantoren voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van Staat van bedrijvigheid (Lijst), met dien verstande dat het gezamenlijk bvo maximaal 5000 m² mag bedragen;
- g. ter plaatse van de functie-aanduiding "specifieke vorm van centrum-functiemengingsgebied" tevens voor maatschappelijke functies voor zover deze voorkomen in de Staat van bedrijvigheid (Lijst), met dien verstande dat binnen de gronden met aanduiding "overige zone- uitsluiting gevoelige bestemmingen" zeer kwetsbare objecten zijn uitgezonderd;
- h. ter plaatse van de functie-aanduiding "specifieke vorm van centrum-functiemengingsgebied" tevens voor dienstverlening voor zover dit voorkomt in categorie A, B of C van Staat van bedrijvigheid (Lijst).
- i. sportvoorzieningen;
- j. ondergeschikte detailhandel;
- k. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 11.5 Ondersteunende horeca
- l. (ontsluitings)wegen;
- m. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- n. ter plaatse van de aanduiding "brug" tevens voor bruggen voor uitsluitend langzaam verkeer;
- o. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- p. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- q. fiets- en voetpaden, waaronder het Groene Lint;
- r. onderdoorgangen

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. aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- c. 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:

algemene bouwregels

- a. ten aanzien van het bepaalde in 3.1 onder a, geldt dat binnen de bestemming vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde, gestapelde woningen en patiowoningen mogen 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.
- c. gevels met een geluidsbelasting van meer dan 68 dB spoorweglawaai zijn ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte 37 m/ maximale bouwhoogte 37 m" alleen toegestaan als deze worden uitgevoerd als 'dove gevel'.

gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak'

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. De oppervlakte van een woning en andere hoofdgebouwen, bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat bij gestapelde woningen het bouwperceel voor 100% mag worden bebouwd;
- c. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' 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. daar waar aan gronden een aanduiding "minimum bouwhoogte" is toegekend, dient bebouwing met deze minimale bouwhoogte te worden gerealiseerd vanwege de geluidsafschermende werking voor het achterliggende gebied ;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden 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 worden gebouwd aan- en uitbouwen 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;

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:

- 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. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 15 meter

- bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

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

- a. Ten aanzien van de in lid 3.1 onder c genoemde functie 'horeca' geldt de volgende bepaling: Horeca, met uitzondering van logiesverstrekkende horeca, is uitsluitend toegestaan op de begane grond. De kelderruimte mag bij horecabedrijven alleen gebruikt worden ten behoeve van keukens, toilet-, opslag- en/of kantoorruimte ten behoeve van het horecabedrijf.
- b. bespuitingen met gewasbeschermingsmiddelen zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1 onder a ten einde geluidsgevoelige functies toe te laten die passen binnen de bestemmingsomschrijving waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, maar op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond kan worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is.
- b. lid 3.1, onder b, indien uit marktonderzoek blijkt dat sprake is van een grotere behoefte, voldaan kan worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking en indien sprake is van regionale afstemming;
- c. lid 3.1, onder d, indien uit marktonderzoek blijkt dat sprake is van een grotere behoefte, voldaan kan worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking en indien sprake is van regionale afstemming;
- d. lid 3.1, onder f, indien uit marktonderzoek blijkt dat sprake is van een grotere behoefte, voldaan kan worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking en indien sprake is van regionale afstemming.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen, onderdoorgangen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (waaronder garageboxen en parkeergarages) en fietsenstallingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' voor een brug met bijbehorende toe- en afritten;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, sport- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- 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 (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. gebouwen en overkappingen ten behoeve van parkeergarages;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van gebouwde terrassen;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van garageboxen;
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kiosken;
- e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
- f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 10.2 ;
- g. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'parkeergarage' dan wel 'specifieke vorm van verkeer-garagebox' zijn respectievelijk parkeergarages dan wel garageboxen toegestaan. Parkeergarages en garageboxen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-kiosk' is een kiosk toegestaan met een oppervlakte van maximaal 25 m², een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter;

- c. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag per fietsenstalling niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. 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;
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor de bouw van een kiosk met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van een kiosk maximaal 25 m² mag bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte 5 meter en de maximum goothoogte 3 meter mag bedragen;
- c. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden met een hoge archeologische verwachting).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 2 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. er op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
 5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 100 m² bedraagt;
 6. het gaat om bestaande bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3.2 Toelaatbaarheid

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

5.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1. van de Erfgoedwet;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

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

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder 5.4.1 onder d niet groter is dan 100 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Specifieke bouwregels

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3.2 Toelaatbaarheid

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

6.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van van artikel 1.1. van de Erfgoedwet;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

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

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 6.4.1 onder d niet groter is dan 50 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 6.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Specifieke bouwregels

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

7.3.2 Toelaatbaarheid

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

7.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

7.4 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 7.5.1 is verleend.

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

7.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

- a. 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.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

7.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

7.5.4 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 7.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk

8.1 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.

8.2 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 gaat om:

1. inpandige veranderingen;
2. een verandering van een achtergevel of achterdakvlak, mits die gevel of dat dakvlak niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
3. een bouwwerk op erf aan de achterkant van een hoofdgebouw, mits dat erf niet ook deel uitmaakt van het erf aan de zijkant van dat gebouw en niet naar een openbaar toegankelijk gebied is gekeerd;
4. een bouwwerk op gronden die onderdeel zijn van een openbaar toegankelijk gebied;
5. het gaat om bestaande bouwwerken.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

8.3.2 Toelaatbaarheid

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

8.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de 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.

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

8.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen of verlagen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het kappen van bomen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien:

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

8.4.3 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 8.4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Beeldende kunst

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

10.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

10.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

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

10.4 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 bestemming Centrum is tevens binnen 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 Centrum 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 10.2 is toegestaan;
- f. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- g. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

11.1.1 Bouwregels

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

11.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan in 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.

11.2 Bed en breakfast

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor de hoofdfuncties bedrijven, voorzover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen is op de verdieping(en) een bed en breakfast toegestaan.

11.3 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven

11.3.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder artikel 11.3.2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

11.3.2 Specifieke gebruiksregels

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor kantoor, recreatie en/of sport is het gebruik als buitenschoolse opvang en/of kinderdagverblijf onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- b. de activiteiten moeten voldoen aan de door de GGD en de brandweer gestelde eisen;
- c. er dient voldaan te worden aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond te worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is;
- d. gelegen zijn buiten de gronden met gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijk stoffen';
- e. gelegen zijn buiten de gebiedsaanduiding "overige zone- uitsluiting gevoelige bestemmingen".
- f. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen;
- g. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

11.4 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.

11.5 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en/of sport, 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 food-detailhandelsbedrijf mag maximaal 20 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
- g. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag maximaal 50 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
- h. van het totale vloeroppervlak van een voorziening gericht op cultuur en ontspanning, een kantoor, maatschappelijke voorziening, een recreatieve- en sportvoorziening (met uitzondering van een sporthal en sportveld) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed;
- i. van het totale vloeroppervlak van een sporthal mag maximaal 12% aan ondersteunende horeca worden besteed;
- j. voor 1 sportveld mag maximaal 150 m² aan ondersteunende horeca worden besteed en bij meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m² worden opgeteld, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m².

De gehanteerde oppervlaktematen betreffen de totale oppervlakte ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag,

keuken- en toiletruimten.

11.6 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
- b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
- c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
- d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
- e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn;
- f. er wordt voorzien in parkeerruimte op eigen erf.

11.7 Seksinrichting of escortbedrijf

11.7.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

- a. een seksinrichting of een escortbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
- b. raam- en straatprostitutie.

11.7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.7.1 sub a voor het vestigen van een seksinrichting of escortbedrijf binnen de bestemming Centrum onder de voorwaarden dat:

- a. de vestiging past binnen het maximumstelsel, zoals dat geldt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen;
- b. primair wordt aangesloten bij het huidige en toekomstige stedelijk hoofdwegennet; de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
 1. de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving, zoals religieuze functies (kerken, moskees e.d.), scholen (en andere door kinderen gebruikte gebouwen, zoals kinderopvang) e.d., met dien verstande dat:
 - de in acht te nemen afstand tot dergelijke functies tenminste 50 meter dient te bedragen;
 - rekening wordt gehouden met de aanlooproutes van de gevoelige functies;
 2. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
 3. het voorkomen van nieuwe concentraties van seksinrichtingen en escortbedrijven door een afstand van tenminste 250 meter aan te houden tot een bestaand bedrijf in dezelfde straat of buurt;
 4. de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond of nachtactiviteit;
 5. de sociale- en brandveiligheid;
 6. het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
 7. de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontsluiting van het erf;

- 8. het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf.
- c. wat bouwen betreft moet worden aangesloten bij de regels van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat het bevoegd gezag voorwaarden kan stellen aan de maximum oppervlakte van de activiteit.

11.8 Verkoopstandplaatsen

Verkoopstandplaatsen zijn binnen de bestemmingen Groen, Verkeer en Water toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrije standplaatsen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

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

12.2 Overige zone- uitsluiting gevoelige bestemmingen

Op de gronden met de aanduiding "overige zone-uitsluiting gevoelige bestemmingen" zijn peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen niet toegestaan.

12.3 wetgevingzone - waarde archeologie 1

12.3.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

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

12.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.3.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

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

12.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

12.3.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

12.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding "wetgevingszone - waarde archeologie 1" als bedoeld in lid 12.3.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeerregels

14.1.1 Algemene parkeerregels

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

14.1.2 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 zoals vastgesteld op 10 mei 2016. Indien de beleidsregels Parkeren gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde 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.

14.1.3 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.

14.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1, 14.1.2 en 14.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

- 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.

14.1.5 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.

14.2 Voorrangsregeling bestemmingen

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

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

- a. in de eerste plaats de planregels van artikel Waterstaat - Waterlopen
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel Waarde - Archeologie 2

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

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

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

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

15.1.3 Uitzonderingen

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

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

15.2.2 Strijdig gebruik

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

15.2.3 Uitzonderingen

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

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

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijvigheid (toelichting)

Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid (Lijst)