

# **Nijmegen Woenderskamp**

ontwerp bestemmingsplan



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting (ontwikkel-/postzegelplannen)</b>		<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1	Aanleiding	8
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1	Beschrijving huidige situatie	13
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>18</b>
3.1	Relevant rijksbeleid	18
3.2	Relevant provinciaal beleid	26
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Beleid Waterschap	28
3.5	Relevant gemeentelijk beleid	29
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>43</b>
4.1	Bedrijven en milieuzonering	43
4.2	Geluid	44
4.3	Luchtkwaliteit	45
4.4	Externe veiligheid	47
4.5	Bodem	50
4.6	Water	52
4.7	Flora en Fauna	58
4.8	Natuurbeschermings - en boswet	59
4.9	Cultuurhistorie	60
4.10	Archeologie	64
4.11	Verkeer en vervoeraspecten	67
4.12	Klimaat	72
4.13	Gezondheid	73
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>76</b>
5.1	Inleiding	76
5.2	Systematiek van de planregels	76
5.3	Beschrijving per bestemming	76
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>78</b>
6.1	Kostenverhaal	78
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>80</b>
7.1	Inspraak	80
7.2	Overleg	80
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>85</b>
Bijlage 1	Stikstofberekening	86
Bijlage 2	Cultuurhistorische analyse	87
Bijlage 3	CH waardenkaart	88
Bijlage 4	Nader onderzoek Flora en Faunawet (ook bijlage 9 PlanMER)	89
Bijlage 5	Passende beoordeling	90
Bijlage 6	PlanMER	91
Bijlage 7	Hogere Waarden besluit en akoestisch onderzoek	92
Bijlage 8	Parkeerbalans	93
<b>Regels</b>		<b>95</b>

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>97</b>
Artikel 1	Begrippen	97
Artikel 2	Wijze van meten	113
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>117</b>
Artikel 3	Groen	117
Artikel 4	Groen - Historische Tuin	119
Artikel 5	Tuin	121
Artikel 6	Verkeer	123
Artikel 7	Wonen	125
Artikel 8	Woongebied	127
Artikel 9	Leiding - Riool	130
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	132
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	135
Artikel 12	Waterstaat - Waterlopen	138
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>141</b>
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	141
Artikel 14	Algemene bouwregels	142
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	143
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	146
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	148
Artikel 18	Overige regels	149
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>152</b>
Artikel 19	Overgangsrecht	152
Artikel 20	Slotregel	154
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>156</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijvigheid	157
Bijlage 2	Staat van bedrijvigheid (toelichting)	158



# 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 is gesitueerd 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 Royal HaskoningDHV de MER Waalsprong Actualisatietoets Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf gemaakt. In verband met een op te stellen Passende Beoordeling voor de effecten op de nabijgelegen natuurgebied is ook een Plan MER gemaakt (zie bijlage bij deze toelichting).

Onderdeel van de ontwikkeling van de Waalsprong is het gebied Woenderskamp. Van de genoemde circa 12.000 woningen worden er circa 510 woningen gerealiseerd in het plangebied. Tevens is er ruimte voor circa 6.000 m<sup>2</sup> voor een school en sportzaal. De realisatie van enkele wijkgebonden horeca-voorzieningen (bijvoorbeeld een cafetaria e.d) behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Met het plan wordt beoogd om deze genoemde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een zogenoemd *Ambitiedocument* opgesteld, waarin ook het gebied Woenderskamp is opgenomen. Dit document is op 30 maart 2016 in de raad besproken.

In het Ambitiedocument worden de stedenbouwkundige kaders voor de verdere ontwikkeling geschetst. Daarvoor behoort bij het Ambitiedocument onderstaande "essentie kaart".

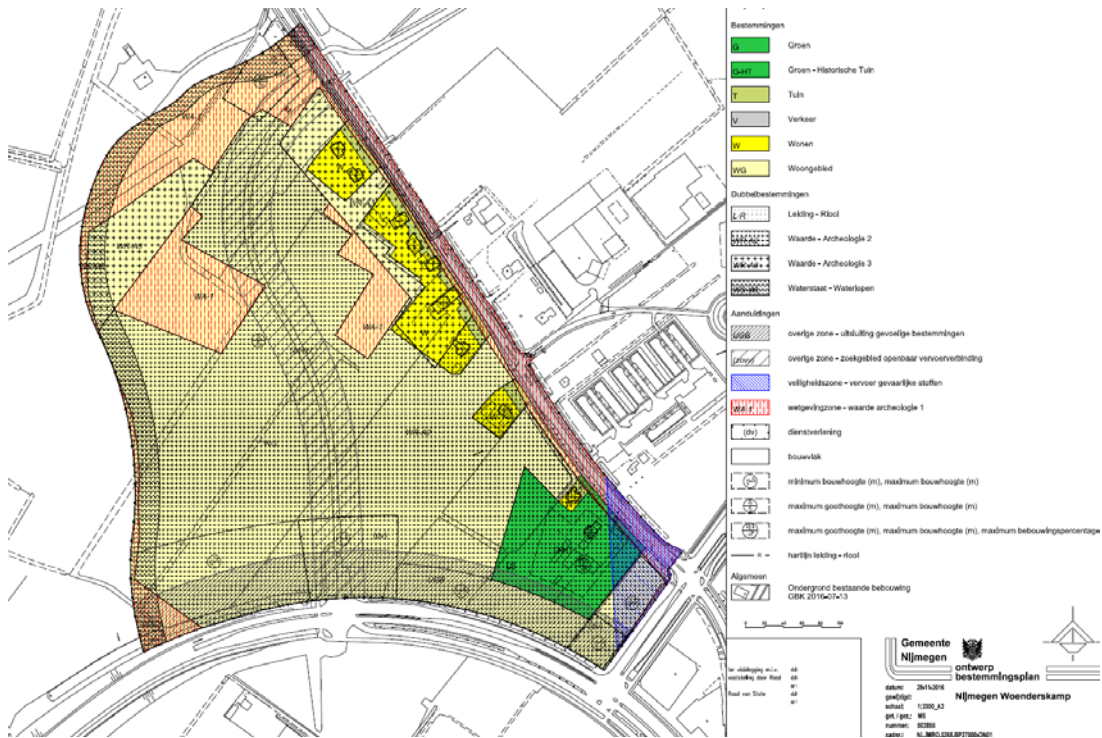




Het Ambitiedocument kan worden beschouwd als opmaat naar het voorliggende bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de oostzijde globaal begrensd door de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Griftdijk Noord ( De Grift Noord is dus voor een deel opgenomen in het plangebied) en aan de zuidzijde door de Graaf Alardsingel. Op enige afstand ten westen van het plangebied bevindt zich de Oosterhoutsedijk.



Afbeelding: concept verbeelding Nijmegen Woenderskamp

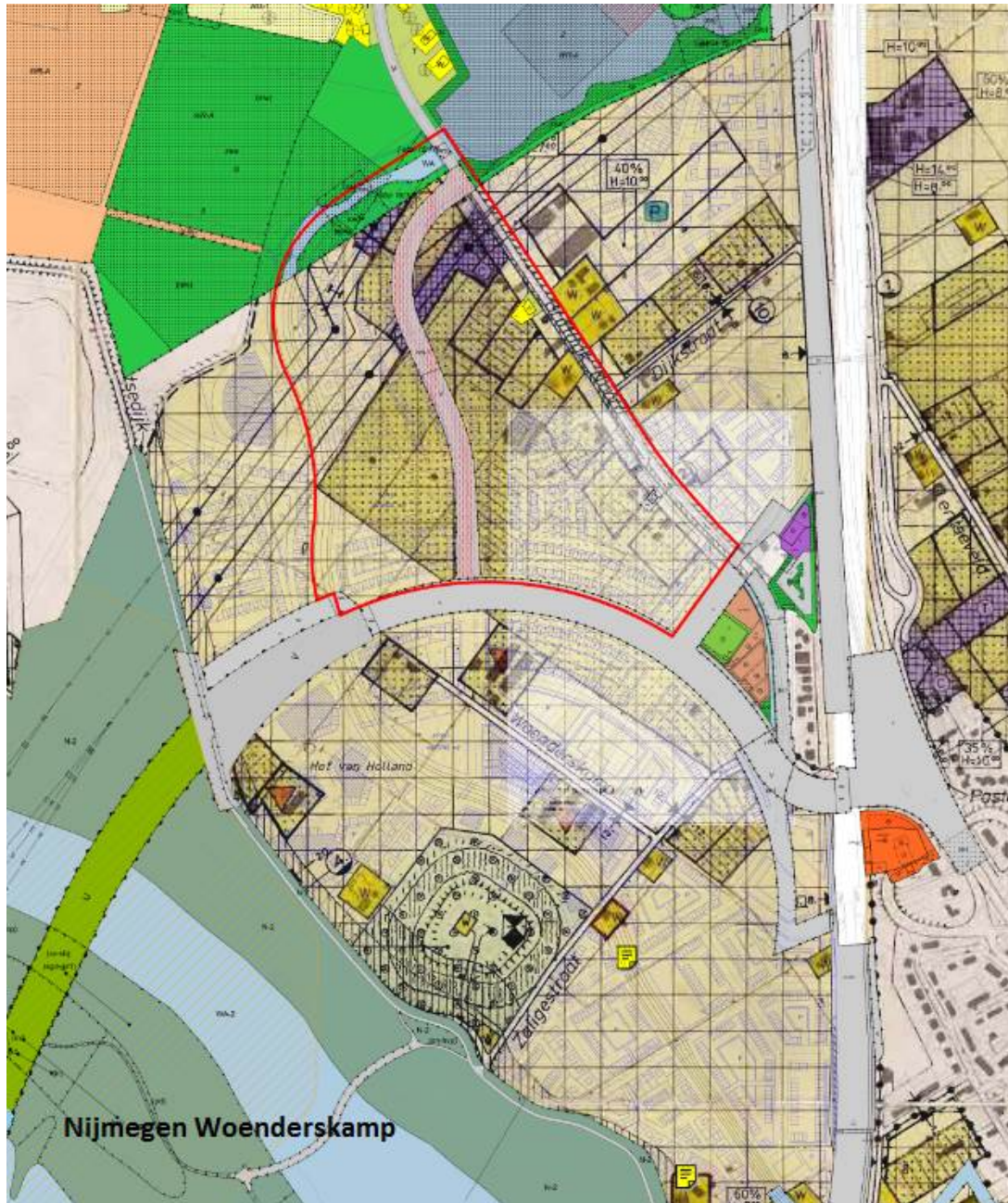
Aan de noordkant raakt het plangebied verweven met het toekomstig natuur- en recreatiegebied De Waaijer, terwijl de Graaf Alardsingel zich aan de zuidzijde bevindt.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 24,5 ha.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft in de eerste plaats 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 Koninklijk Besluit van 6 augustus 1992.

Het plangebied is overwegend agrarisch bestemd ingevolge dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling met hoofdzakelijk woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, alsmede wijkgebonden horeca past niet in dit vigerend bestemmingsplan.



Afbeelding: overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

Daarnaast geldt voor het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent -36 (HOV-Woenderskamp). Dit plan is vastgesteld op 26 februari 2014 en maakt de aanleg van vrijliggende (bus)infrastructuur tussen de Graaf Alardsingel en de Griftdijk Noord mogelijk. Dit plan laat geen autoverkeer toe over de (beoogde) Italiëstraat. Op dit punt is sprake van strijdigheid met de voorgenomen ontwikkeling.

Overige vigerende plannen betreffen de plannen Buitengebied Dorp Lent -25 (Griftdijk Noord naast 23) en het Facet bestemmingsplan Archeologie. Op grond van laatstgenoemd plan is aan een deel van het plangebied een dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 en 2 toegekend, terwijl het merendeel van de gronden een Gebiedsaanduiding wetgevingzone -waarde archeologie 1 kent.

Vigerende plannen	raad	GS van Gelderland	vervolg
-------------------	------	-------------------	---------

Buitengebied Dorp Lent	28 februari 1989	9 juli 1990	Kroon 6 augustus 1992
Griftdijk Noord 13	10 november 1999	4 april 2000	Raad van State 20 juni 2001
Landschapszone	16 december 2009	n.v.t.	Raad van State 22 december 2010
Buitengebied Dorp Lent -25 ( Griftdijk Noord naast 23)	13 april 2011	n.v.t	onherroepelijk 11 augustus 2011
Buitengebied Dorp Lent -36 (HOV-Woenderskamp)	26 februari 2014	n.v.t	onherroepelijk april 2014
facet bestemmingsplan Archeologie	25 juni 2014	n.v.t	onherroepelijk augustus 2014

*Conclusie:* in verband met de strijdigheid van het beoogd programma met de vigerende plannen is een planherziening noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

## 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. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.



# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Beschrijving huidige situatie

### 2.1.1 Historische ontwikkeling

Voor de historische ontwikkeling wordt verwezen naar de uitgebreide cultuurhistorische analyse in de bijlagen van deze toelichting. Deze kijkt overigens verder dan sec alleen naar het plangebied.

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Direct ten noorden van het 'Hart van de Waalsprong' ontstaat aan de noordzijde van de Graaf Alardsingel de nieuwe woonwijk Woenderskamp. Het gebied omvat een tweetal onderscheidende woonmilieus voor verschillende doelgroepen, zoals deze zijn benoemd in het Ambitiedocument Hof van Holland en de bijbehorende Essentiekaart, waarbij de grens van de Italiestraat geen harde overgang hoeft te zijn tussen deze twee woonmilieus. Het gebied is gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen (winkels, maatschappelijk en recreatief), werkgelegenheid en het openbaar vervoersknooppunt Station Lent. Bestaande structurerende elementen zijn de Griftdijk en de Italiestraat. De laatste is nu een vrije busbaan, maar zal worden omgevormd tot ontsluitingsweg voor autoverkeer en bus, met aan weerszijden fietspad.

Er worden verbindingen gecreëerd met Griftdijk, gebied Broodkorf, Lent west, de Dijkzone, en het Rivierpark, alsmede met het Landgoed Oosterhout en het gebied de Waaijer.

### *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, woonmilieus voor diverse doelgroepen, zoals gezinnen met kinderen, maar ook starters, studenten, 1- 2 persoons huishoudens, ouderen en andere groepen met specifieke wooneisen.

Het (deel)gebied Woenderskamp bestaat (afgeleid uit het ambitiedocument) uit twee woonmilieus, het gedeelte tussen Italiestraat en Griftdijk enerzijds en het gedeelte tussen Italiestraat en de aan te leggen Watersingel. Echter de scheiding hiertussen en de verschillen zijn marginaal afleesbaar en niet letterlijk op de Italiestraat gelegd. De structurerende elementen als Italiestraat, Griftdijk, Watersingel en Graaf Alardsingel zijn daarbij niet de harde overgangen tussen verschillende woonsferen. Deze lopen juist op een soepele manier in elkaar over en spelen in op en ontlenen hun identiteit aan deze structuren en aan karakteristieke elementen in en om het gebied. Het gebied tussen Griftdijk en Italiestraat ontleent zijn uitstraling aan de bestaande (lint)bebouwing langs de Griftdijk. Het heeft een dorpskarakter met een een losse bebouwingsstructuur en een diversiteit aan woningtypen. Dit levert een woonmilieu op met een ongedwongen karakter, een ruim opgezet beeld met (ruimere) vrijstaande woningen, tweekappers en (kortere) rijtjes.

Dit deel biedt tevens ruimte aan particuliere initiatieven (PO en mogelijk CPO). De Italiestraat wordt hoofdzakelijk begeleid door rijwoningen. Dit schermt het achtergelegen gebied tevens af voor verkeersgeluid. Achter deze rijen, richting Griftdijk kenmerkt de stedenbouwkundige opzet zich door een erven- en hofjes structuur in een losse setting, die naadloos aansluit bij de bestaande losse bebouwing langs de Griftdijk.

Aan de zuidzijde bevindt zich de Graaf Alardsingel. Deze belangrijke stedelijke ontsluiting wordt aan beide zijden begeleid door een stedelijke wandbebouwing. Belangrijke identiteitsdrager in het gebied is de Historische Tuin. Deze zal in de ruimtelijke opbouw van de buurt als structurerend element worden opgenomen. Ook deze wordt afgeschermd van de Graaf Alardsingel door wandbebouwing. De Historische Tuin (zie ook paragraaf 4.11) heeft een belangrijke functie voor de wijk.

Op stedenbouwkundig belangrijke, markante plekken is eveneens gestapelde bebouwing mogelijk (16-19 m hoogte). Zoals bij de aansluiting van de Italiestraat en de Margaretha van Mechelenweg op de Graaf Alardsingel. Deze kruisingen zijn tevens de directe toegangswegen voor het centrumgebied van Hof van Holland.

Het gedeelte tussen Italiestraat en aan te leggen Watersingel kent een meer traditionele uitstraling. Het wordt gekenmerkt door rijwoningen langs de Italiestraat met daarachter een stedenbouwkundige opbouw middels rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De bouwhoogte is hier maximaal 10 m.

De watersingel en aan de andere oever gelegen Dijkzone gebied zijn daarbij belangrijke aanknopingspunten. Wonen in een groene setting met directe goede langzaamverkeersverbindingen met dijkzone en Rivierpark. In dit deel van het plangebied is ruimte voor een kindcluster (school) met in ieder geval een gymzaal en eventueel een sportzaal. Langs de watersingel loopt ook de doorgaande fietsverbinding tussen centrum en Waaienstein Oosterhout in noord- zuid richting. Deze fietsroute (onderdeel van het Groene Lint) kruist samen met de watersingel de Graaf Alardsingel door middel van een onderdoorgang en verbindt ook de scholen in Hof van Holland en Woenderskamp met elkaar.

In oostelijke richting wordt aansluiting gezocht met de fietsverbinding richting Laauwik via het tunneltje onder het spoor en de Prins Mauritsingel. Deze route vormt de directe fietsverbinding met de dijk en het Rivierpark. Aan de noordzijde kent dit deelgebied een aansluiting en oriëntatie op Park Waaienstein, het landgoed Oosterhout en de Oosterhoutseplas. In de punt van het gebied is hier ruimte voor een bebouwingsaccent in de vorm van een appartementencomplex. Het is een woonmilieu dat duidelijk een voelbare relatie heeft met het groene dijkzonegebied en de watersingel, daar direct goed mee verbonden is, opgebouwd uit straten en mogelijk hofjes, parkeren op straat en op eigen terrein en in functionele straatprofielen. De watersingel vormt enerzijds de grens tussen dijkzone en Woenderskamp, maar is tegelijkertijd een belangrijk structurerend en verbindend element met een bijzonder openbare ruimte. De (flauwe) oevers zijn en groen ingericht en dragen sterk bij aan het karakter en de kwaliteit van het aanliggende woonmilieu.

Door het totale gebied Hof van Holland, Woenderskamp, Broodkorf is een groen Lint geprojecteerd. Een route voor ontspanning, recreatie, sport en spel, dicht bij huis met aantakkingen van routes naar Waal, Rivierpark, dijk en overige gebieden in de Waalsprong.

Het Lint verbindt ontmoetingsplekken, schoolpleinen, het hart met de voorzieningen, en de groene elementen als boomgaard en Historische tuin. De route heeft een duidelijk herkenbare uitstraling, wordt nieuw aangelegd en is deels onderdeel van bestaande infrastructuur.

De bebouwing langs de Graaf Alardsingel is zoveel mogelijk aaneengesloten en verhoogd als begeleiding van de weg en met een geluidsafschermdende werking voor het achtergelegen gebied. De wijk bevat zowel grondgebonden eengezinswoningen als vormen van gestapelde bouw (appartementen, boven-benedenwoningen).

In het gebied wordt gestreefd naar een grote mate van afwisseling in architectuur. Dit zal samen met de gewenste kwaliteit van de verschillende stedelijke ruimtes worden beschreven in een Beeldkwaliteitsplan.

## **2.2.1 Wonen**

### *2.2.1.1 Wonen*

De opgave is om een woongebied te creëren waar een goede mix is van woonmilieu's. Grote concentratie van dezelfde woningtypes en prijscategorieën moet voorkomen worden.

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 voorzieningen 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, zoals ontmoeten en dagopvang met kinderdagverblijf en generatie- tuinen.

#### *Woningen voor speciale groepen*

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.

### **2.2.2 Maatschappelijke voorzieningen**

Woenderskamp wordt niet alleen een aantrekkelijk woongebied, maar daarbij hoort tevens een dekkend netwerk van voorzieningen. 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 er in het gebied Woenderskamp onderwijsvoorzieningen moeten worden ondergebracht in een zogenaamde Brede school. Bij de school is tevens een sportvoorziening benodigd.

De Brede school en sportvoorziening in Woenderskamp bevinden zich aan de noordzijde van de Graaf Alardsingel, ligt centraal in het voedingsgebied, heeft een groot openbaar toegankelijk speelplein, is gesitueerd aan het Groene Lint en is goed bereikbaar voor langzaam verkeer.

Voor de sportvoorziening wordt in Woenderskamp uitgegaan van een gymzaal of een sportzaal (= 2 x de omvang gymzaal). De komst van een sportzaal staat op dit moment namelijk nog niet vast. Dit houdt ook verband met de vraag of in het plangebied van het bestemmingsplan Nijmegen Hof van Holland-centrumgebied (dat gelegen is ten zuiden, aan de andere zijde van Graaf Alardsingel) een school met of zonder gymzaal landt. Ook in dat gebied is een Brede School nodig.

Aangezien de twee Brede scholen ( enerzijds in het onderhavige bestemmingsplan, anderszijds in het genoemde bestemmingsplan Hof van Holland centrumgebied) op relatief korte afstand van elkaar zullen komen te staan en er een nieuwe 'langzaam verkeer onderdoorgang' onder de Graaf Alard Singel gerealiseerd zal worden, biedt dit mogelijkheden twee losstaande gymzalen te combineren tot één sportzaal. Om voornoemde reden wordt voor de Brede school in Woenderskamp een totale ruimtereservering gedaan van circa 6000 m<sup>2</sup>. Op dit moment is het de verwachting dat de Brede school in Woenderskamp in schooljaar 2020/2021 in gebruik moet worden genomen.

### **2.2.3 Groene Lint**

#### *2.2.3.1 Groene Lint*

Hof van Holland biedt een brede diversiteit aan woonmilieus. Bewoners komen met het 'Groene Lint' in verbinding met elkaar en hun omgeving. Naast de unieke ligging aan de Waal, is 'Het Lint' een bijzondere identiteitsdrager voor het gebied.

#### *Groene wijkverbinding*

Het Lint heeft een verbindende functie voor ontmoeten, spelen, bewegen en sport. Het Lint koppelt/ verbindt daarbij de bestaande en nieuwe elementen van Hof van Holland / Woenderskamp / broodkorf (het Fort, de Historische Tuin, Boomgaarden en toekomstige winkels en 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.

Het Lint is in het totale gebied van Woenderskamp, Broodkorf en Hof van Holland Centrumgebied ongeveer 2,5 kilometer lang.

De verbreding is ten minste op 50% van het Groene Lint aanwezig en wordt met kleur aangeduid. De reguliere weg wordt daarbij verbreed met ten minste 3 meter exclusief voor het Lint. Gemiddeld is het Lint over de gehele lengte 2 meter verbreed.

#### *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, een plek voor fitness, speeltuin, etc.. Uitgangspunt is dat er circa 10 knopen worden gerealiseerd, waaronder 2 speelpleinen bij de scholen en één multifunctioneel sportveld. De overige knopen bedragen gezamenlijk ten minste 1500 m<sup>2</sup>. 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 gekozen worden aan reeds bestaande elementen in het plangebied.

#### *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 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.

#### 3.1.2 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 (met circa 510 woningen en 6.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van een school en sportzaal) kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Hiermee is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing.

#### *Onderbouwing actuele regionale behoefte t.a.v. woningbouw*

##### *ad a Kwantitatieve behoefte wonen*

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<sup>e</sup> 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.

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 woningbouwaantallen. De woningbouwcijfers 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 voor plannen die op "groen" staan. De circa 510 geplande woningen van dit bestemmingsplan Woenderskamp staan "op groen" en 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. De verkopen van andere "vlekken" in de Waalsprong verlopen zeer voorspoedig. De specifieke vraag naar eengezinswoningen en grondgebonden woningen is zo groot, dat er nog maar beperkt aanbod elders beschikbaar is. De ontwikkeling van grondgebonden en betaalbare woningen in Woenderskamp is dan ook zeer belangrijk.

Uit de woonvisie wordt duidelijk dat de woningvraag enerzijds gericht is op de (centrum) stedelijk woonmilieus, en anderzijds juist op de mee groenstedelijke laagbouw woonmilieus. Deze gegevens zijn gebaseerd op woningmarktonderzoek uit 2012 (WoON 2012).

Woenderskamp moet voorzien in de behoefte aan groenstedelijke laagbouw woonmilieus. Er is hier ruimte voor zowel grondgebonden woningen in de goedkope categorie huur-koop, als ruimte voor de duurdere woningen (halfvrijstaand en vrijstaand). Eind 2016 worden de resultaten van het woningmarktonderzoek WoON2015 verwacht en deze resultaten zullen verdere richting geven aan een verfijning van de gewenste woningtypologie en prijscategorieën.

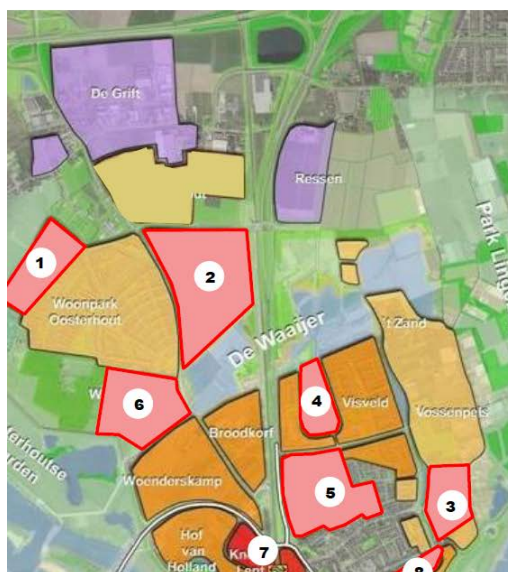
*ad b Aanbod in Waalsprong en bestaande stad*

#### Aanbod Waalsprong

De ontwikkelingen in de Waalsprong zijn recentelijk zo voorspoedig verlopen dat uit recente cijfers blijkt dat er nog maar beperkte voorraad aan bouwkvavels voorhanden is in de andere gebieden van de Waalsprong. Onderstaande afbeelding illustreert dit.

## Beschikbare voorraad kvavels t.b.v. woningbouw

*per 01-07-2016*



Deelgebied	Beschikbaar in plangebied*	Waarvan reeds bouwrijp
1. Het Nijland	8	8
2. Grote Boel	325	0
3. Vossenpels (zuid)	1	1
4. Laauwik (eiland)	26	26
5. Lentseveld	40	30
6. De Waaijer (Waaijestein)	100	0
7. Knoop Lent	5	5
8. De Stelt-Noord	4	4
<b>Totaal**</b>	<b>499</b>	<b>74</b>

Afbeelding: beschikbare voorraad in de Waalsprong per 1 juli 2016

Wordt echter gekeken naar juridisch-planologisch harde plancapaciteit, dan komen ook gebieden als de Stelt Zuid en het Zuiderveld (gronden behorend tot het bestemmingsplan Nijmegen Groot Oosterhout) in beeld. Voor de Stelt Zuid wordt gewerkt aan een combi van etagewoningen en grondgebonden woningen (ca. 250 woningen). Verder wordt in Zuiderveld gewerkt aan een plan van circa 500 woningen.

Uit de woningvraag uit de Woonvisie blijkt dat de vraag naar laagbouwoningen groter is. Hierbij moet gerekend worden met bandbreedtes, maar de verwachting is dat het gaat om minimaal 300 laagbouwoningen per jaar. Dat betekent rond de 3000 laagbouwoningen tot 2025. De beschikbare, juridisch-planologisch harde plancapaciteit in de Waalsprong (circa 1250 laagbouwoningen) is onvoldoende om hierin tot 2015 te kunnen voorzien.

#### *Aanbod bestaande stad*

In de bestaande stad (ten zuiden van de Waal) is nauwelijks ruimte om in te spelen op de vraag naar grondgebonden woningen in groenstedelijke en stedelijk grondgebonden woonmilieus.

In de Structuurvisie Nijmegen 2013 is beschreven dat gefocused wordt op drie ontwikkelgebieden in de stad: Waalfront, Waalsprong en Nijmegen CS. Recentelijk, bij de behandeling van de zomernota in de raad is dit standpunt bevestigd. Daarbij is immers het volgende amendement aangenomen:

"Het heeft onze voorkeur om de woningbouw in de Waalsprong en het Waalfront te bevorderen door prioriteit te geven. Mocht dit echter ten koste gaan van ontwikkelingen elders in de stad, waardoor de kwaliteit, leefbaarheid en identiteit in het geding komt, zullen we hier een uitzondering voor maken".

Voor de lokatie Waalfront geldt dat deze ruimte biedt voor een meer stedelijke woonvraag, maar geen ruimte biedt voor de grote vraag naar (groenstedelijke) grondgebonden woningen. Voor Nijmegen CS geldt hetzelfde.

Voor de bestaande wijken in de bestaande stad kunnen volgens het beleid uit de Structuurvisie alleen nog woonmogelijkheden worden toegevoegd 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. Qua aantallen gaat het hier om niet meer dan circa 75 grondgebonden woningen in het groenstedelijke woonmilieu (Neboklooster, Klokkenberg, Ooijse Sluispad e.d.).

#### Conclusie

In het plangebied worden in totaal circa 510 woningen gebouwd. Binnen het bestaand stedelijk gebied in de Waalsprong en in de bestaande stad kan onvoldoende worden voorzien in deze specifieke woonbehoefte.

#### *Ad c.*

Woenderskamp 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

Buslijnen ontsluiten de wijk vanaf de Italiëstraat en Griftdijk. Er is speciale aandacht voor de ontsluiting van HOV haltes op de Graaf Alardsingel en Italiëstraat.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met circa 6000 m<sup>2</sup> ruimtebeslag ten behoeve van een basisschool en sportzaal.

De 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.) .

Accomodaties 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) .

Op basis van deze jurisprudentie gaan we er vanuit dat voor de basisschool en sportzaal van circa 6000 m2, die in het plangebied van Nijmegen Woenderskamp een plek moeten kunnen krijgen, de Laddertoets doorlopen moet worden.

#### *Trede 1 en 2 : behoefte en beschikbaar aanbod*

De behoefte aan grondgebonden en betaalbare woningen in Woenderskamp brengt 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.

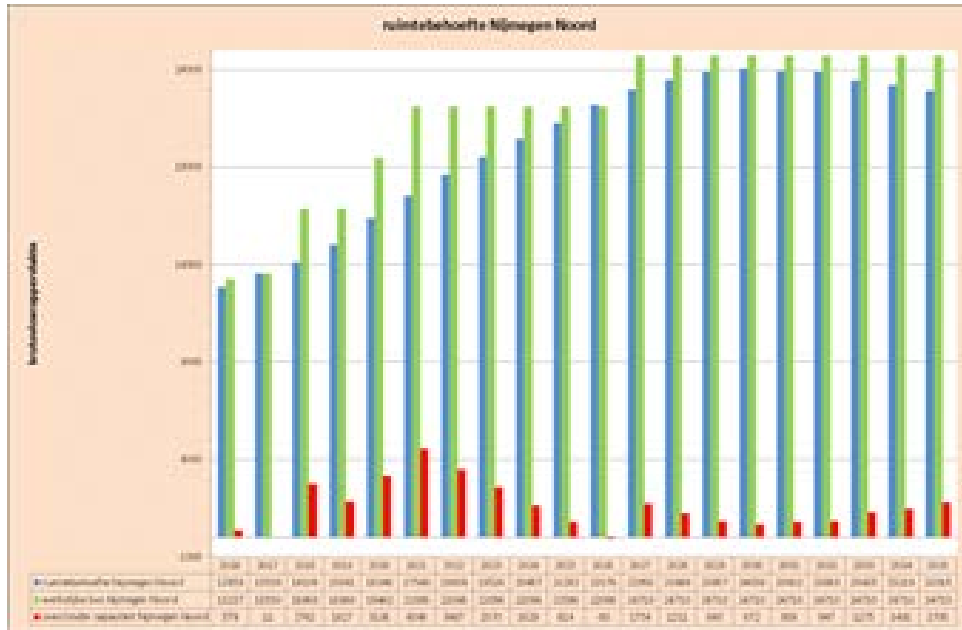
Het aantal schoolgaande kinderen in het reguliere basisonderwijs is te relateren aan het aantal kinderen in de basisgeneratie: een algemene stelregel is dat 95% van de kinderen in de basisgeneratie naar een school voor het reguliere basisonderwijs gaat. Begin 2015 waren er in de Waalsprong circa 2.400 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).



De grafiek in figuur 1 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 Mauritsingel
- Het westelijk deel van Nijmegen noord beslaat het gebied aan de linkerzijde van de Prins Mauritsingel.

#### *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 grafiek ruimtebehoefte Lent Oost (figuur 2) is de verwachting voor dit gebied zichtbaar gemaakt.



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*

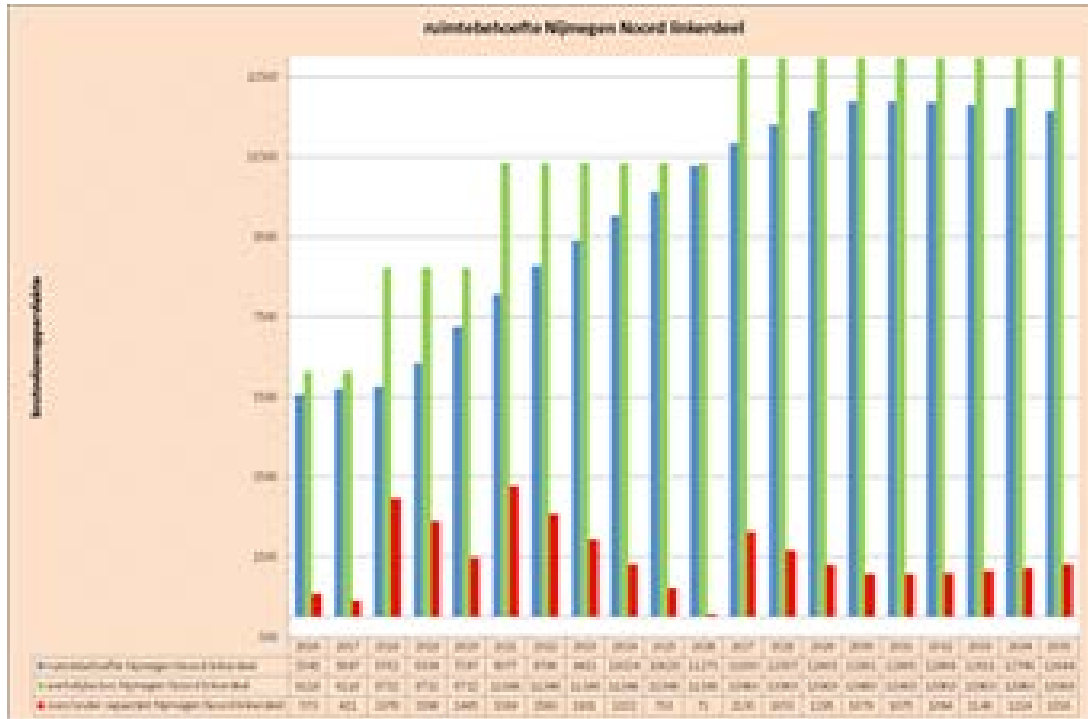
In figuur 3 is de ruimtebehoefte van het westelijk deel (linkerdeel) van Nijmegen noord afgezet tegen de totale capaciteit in m2 van de schoollocaties in het gebied. De capaciteit onderwijshuisvesting is weergegeven in de groene kolommen, de ruimtebehoefte in de blauwe kolommen. De normatieve overcapaciteit 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 voorzieninghart De Klif;
- Dependance van basisschool De Oversteek; capaciteit hoofdvestiging en dependance in totaal 1.100 leerlingen;
- Basisschool De Uitdaging. Deze school is reeds gestart. Het eigen 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.





De veronderstelde overcapaciteit (rode kolommen) vanaf 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 als sneeuw voor de zon 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 Brede school in beide gebieden.

In de toelichting is het aantal kinderen in zowel de basissgeneratie 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 GREX (planning woningbouw). Ook is van belang of deze woningen grondgebonden zijn of niet. Daarbij maakt plangebied Woenderskamp onderdeel uit van het woongebied Noordrand West. Dit gebied omvat naast voorliggend plangebied Woenderskamp ook de later in te vullen dijkzone Woenderskamp en plangebied Broodkorf. In de GREX zijn hier zo'n 1.471 woningen gepland, waarvan circa 510 in het voorliggende bestemmingsplan voor Woenderskamp. In dit voorliggende plangebied Woenderskamp is een Brede School voorzien voor 480 leerlingen die geheel Noordrand West als voedingsgebied heeft.

Het woongebied Hof van Holland omvat tevens het naastgelegen plangebied Hof van Holland en de dijkzone Hof van Holland. In het plangebied Hof van Holland is een Brede school 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.

### 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 Relevant provinciaal beleid**

### **3.2.1 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 èn 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.

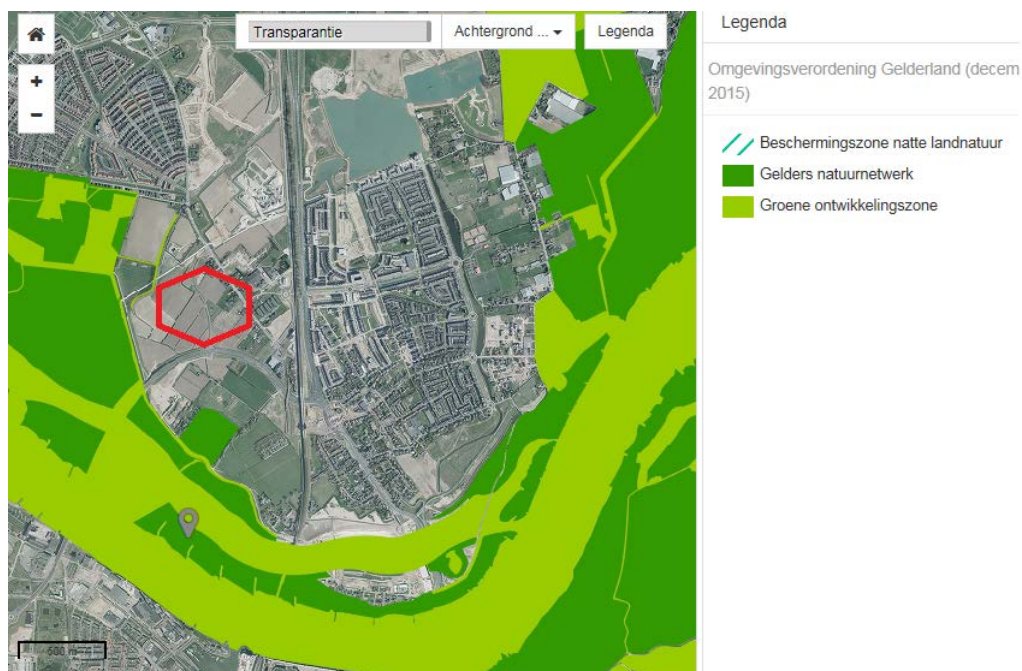
Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal

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) en globale aanduiding plangebied

Het plangebied behoort niet tot het GNN. Vanuit het provinciale beleid heeft het GNN geen externe werking. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciaal natuurbeleid.

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.

Ook is een Passende Beoordeling opgesteld door Bureau Waardenburg (zie bijlage) . De conclusies daarin is dat "negatieve effecten op De Rijntakken (deelgebieden Uiterwaarden Waal en Gelderse Poort) (...) zijn uitgesloten".

### **3.2.2 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.

*Conclusie:* De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid .

### **3.3 Regionaal beleid**

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.

*Conclusie:* De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid .

### **3.4 Beleid Waterschap**

#### **3.4.1 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 en evenmin met de (binnendijks gelegen) buitenbeschermingszone.



Afbeelding : beschermingszone en buitenbeschermingszone (lichtgeel) uit de Legger 2016 in relatie tot plangebied

### 3.5 Relevant gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2030

De Structuurvisie 2013 geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbesteding 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 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 voorzieningen harten 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 Woenderskamp ligt de kans een karakteristieke wijk te realiseren hetgeen past binnen de verdere ontwikkeling van de Waalsprong.

### **3.5.2 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.

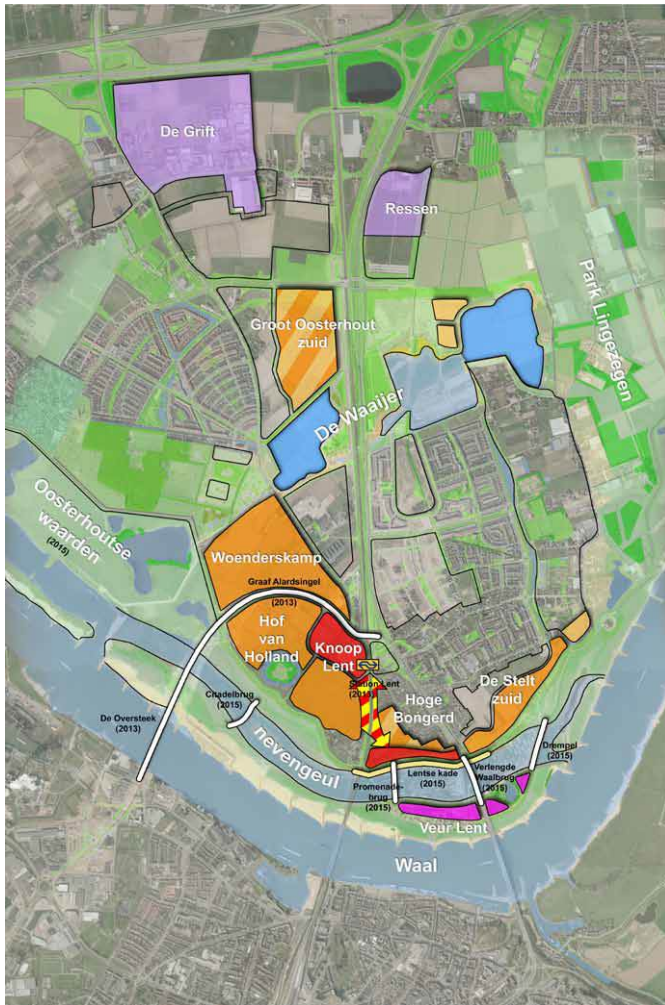
Het is de ambitie dat Nijmegen een aantrekkelijke woon- en groeistad blijft. Betaalbaarheid en kwaliteit van woningen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Door een goede samenwerking met partners werken we aan een evenwichtige woningvoorraad in Nijmegen. Samen met hen pakken we de bouwopgave om Nijmegen 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.

### **3.5.3 Ontwikkelingsstrategie Waalsprong**

Op 29 mei 2013 heeft de raad de ontwikkelingsstrategie Waalsprong vastgesteld. Voor de wijk Woenderskamp wordt uitgegaan van de "realisatie van met name moderne eengezinswoningen in redelijk compacte dichtheden. Langs de Graaf Alard Singel wordt gedacht aan (gestapelde) woningen in aaneengesloten bebouwing".

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



Afbeelding: kaart ontwikkelingsstrategie : realisatie 2016-20123

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

Blz. 31: " 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 de Woenderskamp past binnen de uitgangspunten van de ontwikkelingsstrategie Waalsprong.

### 3.5.4 Woonvisie Nijmegen 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.

### *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.

### *Woningen voor speciale groepen*

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. Precieze aantallen zijn op dit moment nog niet bekend en wordt nader onderzocht.

Woenderskamp kan op de vraag van betaalbare woningen en op de vraag van betaalbare woningen met eventuele begeleiding inspelen

- Om een sociaal duurzame wijk te realiseren is flexibiliteit en aanpasbaarheid van belang.
- 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.
- 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.
- Levensloopgeschikt bouwen conform maatvoering Woonkeur en toekomstbestendig en duurzaam bouwen met gebruik van het meetinstrument GPR zijn uitgangspunt.

### *Leefomgeving en openbare ruimte*

- 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 en het groene lint vormen extra kwaliteiten in Woenderskamp.
- Het Groene Lint zorgt in zijn profilering samen met de watersingel voor een geleidelijke overgang van het stadsuurt woonmilieu naar een meer dorps/groenstedelijk en stedelijk grondgebonden woonmilieu in Woenderskamp.
- Parkeren: goede parkeeroplossingen in woonvlekken en bij de basisschool om een veilige en goede woonkwaliteit te borgen.

### **3.5.5 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. In voorliggende plan zijn de bestemmingen Groen en Groen -Historische Tuin opgenomen.



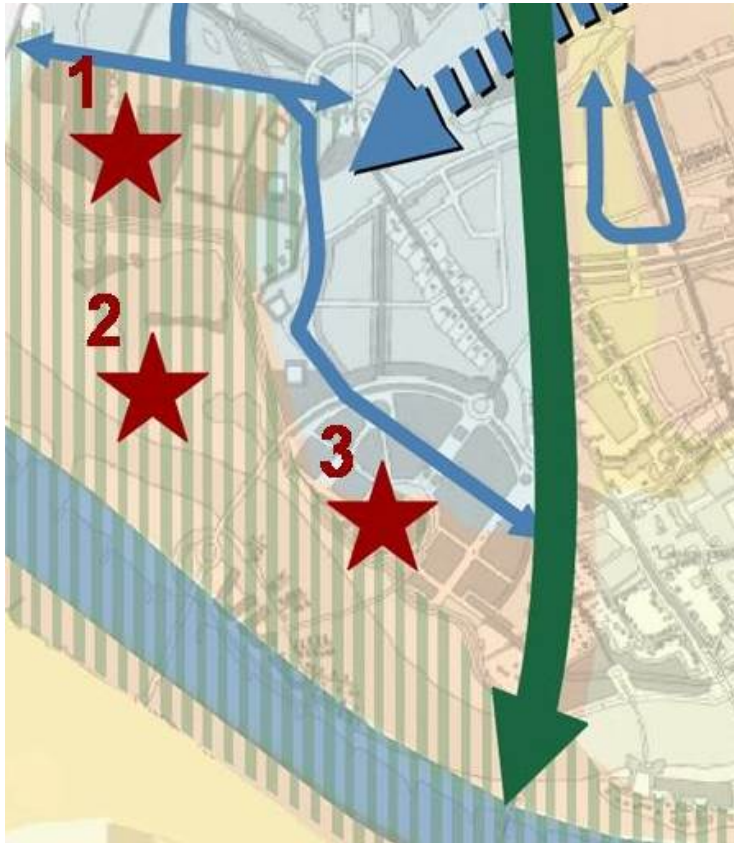
-  Vlakgroen bos / natuur
-  Vlakgroen stedelijk niveau
-  Vlakgroen ambitie/ruimtelijke ontwikkeling
-  Vlakgroen wijkniveau
-  Groenstructuur Waalsprong (in ontwerp)
-  Uiterwaarden Waal

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 aanbrenge 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.





**EHS & Beschermd gebied**  
(EHS, Natura 2000, Staats- & Beschermd Natuurmonumenten)

### **Actuele natuurwaarden**

(bron: Natuurwaardenkaart Nijmegen)



Relatief hoge natuurwaarden



Gemiddeld



Relatief laag



Onbekend (onvoldoende gegevens)

### **Ecologische structuur stedelijk gebied**



Ecologische hotspot



Wijkspot



Droge ecologische dooradering



Natte ecologische dooradering

#### **Ecologische Hotspot**

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

In het plangebied zijn waardevolle natuur- en landschapselementen aanwezig (zoals de historische tuin lent).

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 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.

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 Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling.

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Optimale inzet van middelen;
- Waarborgen van een vitaal bomenbestand;

-Zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren.

-Meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

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

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 bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.



Conclusie: in dit bestemmingsplan wordt de hoofdbomenstructuur in stand gehouden

#### *Bijzondere bomen*

Bomen in een stedelijke omgeving worden gemiddeld enkele tientallen jaren oud. Het aantal bomen dat de maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen van de laatste decennia wèl 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 geïnventariseerd. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, bijzondere en waardevolle bomen opgenomen. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud, hebben een cultuurhistorische betekenis en hebben een goede levensverwachting. De waardebeoordeling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de

waardevolle bomen.

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

Alleen de, vanaf openbaar terrein, zichtbare monumentale bomen op particulier grondgebied zijn opgenomen. Alle bijzondere bomen vallen onder het regime van de omgevingsvergunning, het kappen van houtopstanden.

Op dit moment bevinden zich geen bijzondere bomen in het plangebied. Dit kan echter in de toekomst wijzigen, bijvoorbeeld wanneer herdenkingsboom in het plangebied wordt geplant in verband met een bijzondere gebeurtenis.

### **3.5.6 Onderwijs en onderwijshuisvestingsbeleid**

Om de school in Woenderskamp te kunnen realiseren dient deze op het zogenoemde "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.

### **3.5.7 Gezondheid, Sport en Bewegen en Spelen**

De gemeente legt elke vier jaar het beleid vast als het gaat om Gezondheid en Sport en Bewegen en Spelen. 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. Mensen sporten vaker buiten verenigingsverband. Dit zijn met name volwassenen, die sporten in de openbare ruimte, in informeel groepsverband, wandel- en hardlooptroepen, bootcamps en dergelijke.

In Nijmegen zien wij onder meer de combinatie van de Waalbrug en de Oversteek als aantrekkelijke wiel-, hardloop- 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 wordt door diverse elementen (Groene Lint, ondertunneling van GAS, langzaam verkeerroutes, aanwezigheid van groen) rekening gehouden met het belang van gezondheid en de mogelijkheid van bewegen, sporten en spelen.

### **3.5.8 Cultuurhistorisch beleid**

#### *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 onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten.

Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld. Binnen het plangebied staat het volgende object op deze lijst:

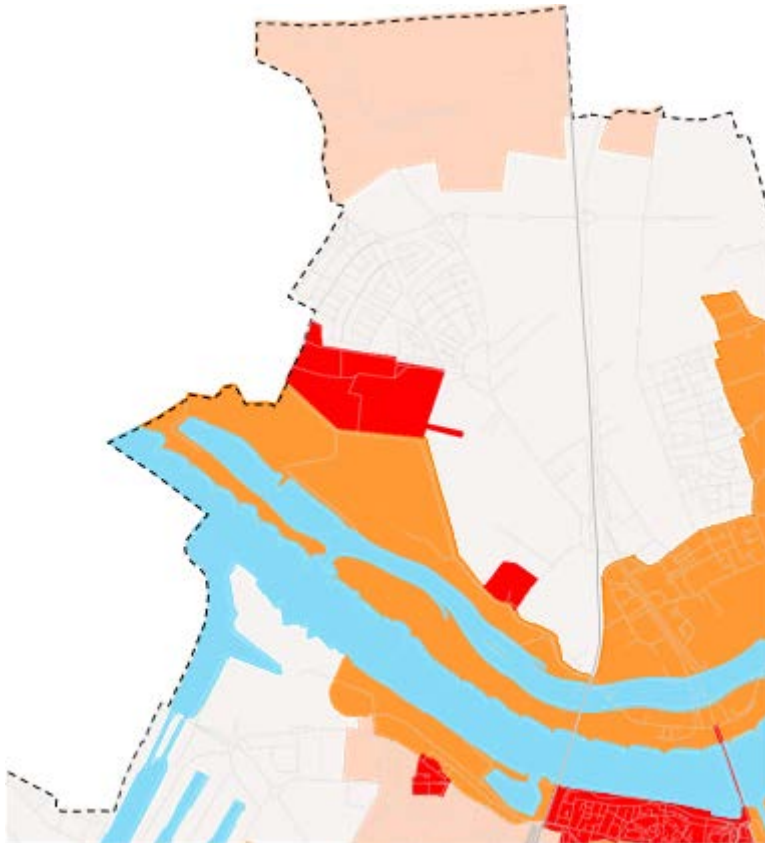
- Griftdijk Noord 11 (Ientse Tuin/ Historische Tuin)

#### *Nota Cultureel Erfgoed*

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

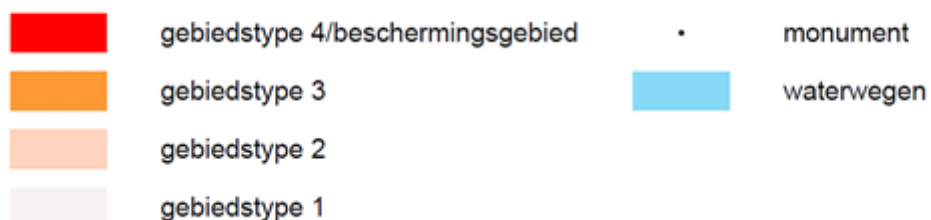
Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

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)



Het plangebied valt hoofdzakelijk binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart.

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.



# Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

## 4.1 Bedrijven en milieuzonering

### *Inleiding*

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe woningen en slechts op zeer beperkte schaal voor bedrijvigheid. De uitgangspunten, met betrekking tot deze ontwikkelingen, zijn in dit bestemmingsplan bepaald conform de methodiek zoals omschreven in de VNG- brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (verder: "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' en 'gemengd gebied' van groot belang bij de toepassing van milieuzonering bij bestemmingsplannen. Gelet echter op de gewenste flexibiliteit die het plan beoogt te bieden, is er voor gekozen om de 'gemengde gebieden' niet op de verbeelding vast te leggen.

Dit alleen al omdat gebieden zich gedurende de planperiode van een bestemmingsplan veelal op vaak moeilijk voorspelbare wijze ontwikkelen. In twijfelgevallen of verschillen van inzicht tussen aanvrager en bevoegd gezag, ten aanzien van de aard van de omgeving, wanneer het gaat om de inpasbaarheid van een nieuw bedrijf, of juist nieuwe milieugevoelige activiteit, zal de initiatiefnemer zelf de aard van de omgeving, gemotiveerd dienen te bepalen. Dit bijvoorbeeld aan de hand van onderzoek naar bepaalde relevante milieu-hygiënische indicatoren, zoals ten aanzien van het heersende achtergrondgeluidniveau, verkeersonderzoek, etc.

### *Aanwezige bedrijven in het plangebied*

Voor het plangebied geldt dat er 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.

Het vigerend bestemmingsplan bevat wel 2 bedrijfsbestemmingen (aan weerszijden van de toekomstige Italiëstraat), maar deze gronden krijgen in voorliggend plan een bestemming Woongebied.

### *Bedrijven buiten het plangebied*

Met betrekking tot de hinder die mogelijk wordt veroorzaakt door bedrijven en inrichtingen van buiten het plangebied zijn de volgende bedrijven van belang:

- Classeerinstallatie van de ontzanding waarbij de Lentse Plas, de Zandse Plas en tenslotte de Oosterhoutse Plas ontstaan (plan Landschapszone)

In principe dient voor "overige delfstofwinningbedrijven" een minimale afstand te worden aangehouden van 500 meter (bedrijfs categorie 5.1, SBI 0899), met name ten aanzien van het geluidsaspect.

Ten aanzien van deze classificeerinstallatie kan verder worden opgemerkt dat hiervoor op 12 november 2011 een omgevingsvergunning is verleend. De aanvraag, daterend van 8 april 2011, gaat uit van een tijdelijk bouwwerk dat 10 jaar aanwezig zal moeten zijn in verband met de zandwinning. Aangezien de planperiode naar verwachting loopt tot 2028, zullen milieueffecten zich niet gedurende de gehele planperiode voordoen.

#### *Menselijk stemgeluid*

Hierbij valt te denken aan stemgeluid bij het schoolplein dat in de buurt mogelijk wordt gemaakt. Het is duidelijk dat in de nabijheid van het schoolgebouw sprake is van woongebied, waardoor een minimale afstand naar gevoelige objecten aangehouden dient te worden van 30 meter. Woningen dichterbij zijn alleen toegestaan indien aan de hand van een akoestisch rapport aannemelijk kan worden gemaakt dat het woonklimaat - ondanks de geringere afstand van de woningen tot de school - toch acceptabel is.

## **4.2 Geluid**

#### *Verkeerslawaai*

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

Bestemmingsplan Woenderskamp is een globaal bestemmingsplan en er is geen uitgewerkt stedenbouwkundig ontwerp. Het gebied zal in fasen worden uitgewerkt en 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 wegverkeerslawaai inclusief aftrek art 110 Wgh)		
	Voorkeurswaarde	Maximale waarde	Berekende geluidsbelasting op 7,5 m hoogte, op eerstelijns bebouwing
Graaf Alardsingel	48	63	63
M. van Mechelenweg	48	63	61
Italiëstraat	48	63	58
Griftdijk Noord	48	63	57
Spoorverkeer	voorkeurswaarde	Maximale waarde	Berekende geluidsbelasting per bouwlaag.
Nijmegen-Arnhem	55	68	Bgg-3 <sup>e</sup> <55 6 <sup>e</sup> = 56-58

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 en de Italiëstraat zal zo gesloten mogelijk worden uitgevoerd en dient als geluidsscherm voor de achterliggende bebouwing. Bij de Griftdijk worden de openingen tussen de bestaande bebouwing opgevuld. De verkaveling langs deze weg is opener en zal minder afscherming bieden aan het achterliggende gebied. Dit is wenselijk om de bestaande structuur te kunnen behouden.

#### *Geluid reducerende maatregelen*

Op de Graaf Alardsingel ligt al een geluid reducerende 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.

Op de Italiëstraat zal SMA NL5 worden toegepast. Dit asfalt is ca 1,5 dB stiller dan standaard asfalt. Mogelijk wordt dit asfalt op termijn ook toegepast op de Griftdijk Noord. Dit zal worden gecombineerd met groot onderhoud. Bij de berekening van de geluidsbelasting vanwege de Griftdijk Noord is nog geen rekening gehouden met dit stillere wegdek.

Er is geld gereserveerd voor geluid reducerende 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 en 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.

### **4.3 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 (NO<sub>2</sub>); fijn stof (PM<sub>10</sub>); benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>); zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>); koolmonoxide (CO) en benzo(a)pyreen (BaP). In Nederland worden in het algemeen alleen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> mogelijk overschrijdingen verwacht.

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

Getalsmatig kan de normering voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als volgt weergegeven worden:

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO <sub>2</sub>	40 ug/m <sup>3</sup>	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM <sub>10</sub>	40 ug/m <sup>3</sup>	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM <sub>10</sub>	max. 35 dagen/jaar >50 ug/m <sup>3</sup>	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 (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), 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<sup>e</sup> 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 noorden van de Graaf Alardsingel een zone "uitsluiting gevoelige bestemmingen" opgenomen.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 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 rivier 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 gevarenbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden ( $PR \cdot 10^{-6}$ ) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de  $PR \cdot 10^{-6}$  contour bedoeld. Er ligt geen PR contour over het plangebied.

### *De verantwoording van het groepsrisico*

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

### *Transportrisico's*

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

#### *Het spoor van Nijmegen naar Arnhem*

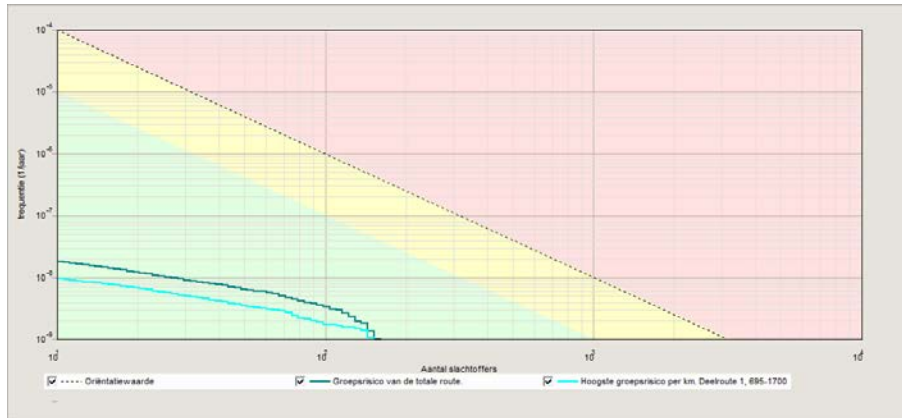
Naast het plangebied ligt de spoorlijn van Nijmegen naar Arnhem. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd van de categorieën A, B2 C3, D3 en D4; respectievelijk 700, 200, 1050,50 en 50 wagons per jaar volgens de prognose van het 'basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. In werkelijkheid zijn in 2015 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 Woenderskamp ligt voor een klein 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, 10-10-2016).

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 Ausgangssituatie (nul-situatie) vergeleken met de ontwikkeling van het plan Hof van Holland (kerngebied), het gebied Woenderskamp en Broodkorf.

Ondanks dat deze gebieden hun eigen planproces hebben zijn ze onderdeel van één ambitiesdocument 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, oktober 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. Tevens wordt geadviseerd om met toekomstige bewoners te communiceren over de aanwezige risico's.

### *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.

### *Rivier De 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.

## **4.4.2 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 kan hierbij betrokken worden.

## **4.5 Bodem**

Binnen het plangebied bevinden zich voormalige kassen en boomgaarden. Tevens zijn er enkele lokaties met mogelijk asbest aanwezig.



- 
 (voormalige) boomgaard  
 Niet onderzocht op bestrijdingsmiddelen maar geen sterke verontreiniging verwacht op basis van EOX gehalte
  
- 
 (voormalige) kas  
 niet onderzocht op bestrijdingsmiddelen en asbest  
 Mogelijk verontreinigd met asbest of bestrijdingsmiddelen
  
- 
 bebouwing met erfverharding  
 niet onderzocht op asbest  
 Mogelijk verontreinigd met asbest
  
- 
 voormalige bebouwing  
 niet onderzocht op asbest  
 Mogelijk verontreinigd met asbest
  
- 
 Aangetoonde saneringslocatie
  
- 
 Hogere verwachting op aantreffen sterke verontreiniging.
  
- 
 Contour bodemonderzoek met rapportnummer

*Voormalige boomgaarden (oranje)*

Ter plaatse van de ( voormalige) boomgaarden is nauwelijks specifiek onderzoek op bestrijdingsmiddelen uitgevoerd. Vroeger analyseerde men alleen op EOX die een indicatie gaf van een mogelijk verontreiniging met bestrijdingsmiddelen: 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) was asbest geen bodemprobleem (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.

*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.

*Actualisatie bodemonderzoeken.*

In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2016 wordt de bodem van het hele plangebied milieukundig onderzocht volgens de NEN 5740 en NEN 5707.

## **4.6 Water**

### **4.6.1 Algemeen**

Plangebied Woenderskamp 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 woningen gerealiseerd.

Het huidig waterbeleid dat van belang is voor de ontwikkeling van Woenderskamp is hieronder kort samengevat.

### **4.6.2 Oppervlaktewater**

*Watersysteem Waalsprong*

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



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

- singelsysteem Stadseiland, waartoe Woenderskamp 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 Woenderskamp*

Er zullen rondom dorp Lent enkele waterhuishoudkundige wijzingen plaatsvinden. De huidige kwel sloten (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 m<sup>2</sup> 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 hoofdstuk 6.

#### **4.6.3 Grondwater**

Door het te ontwikkelen gebied van Woenderskamp loopt de Griftdijk. Het wegpeil ligt hier op gemiddeld NAP + 10,90 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 Woenderskamp 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<sup>e</sup> uitkomsten m.b.t. de ontstane grondwaterstanden in Woenderskamp bij hoogwater in de Waal.

De hoogste grondwaterstand kan dicht achter de Oosterhoutsedijk bijna tot aan het maaiveld komen. In het plangebied Woenderskamp 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 oppervlaktewaterstelsel.

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.

#### *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*

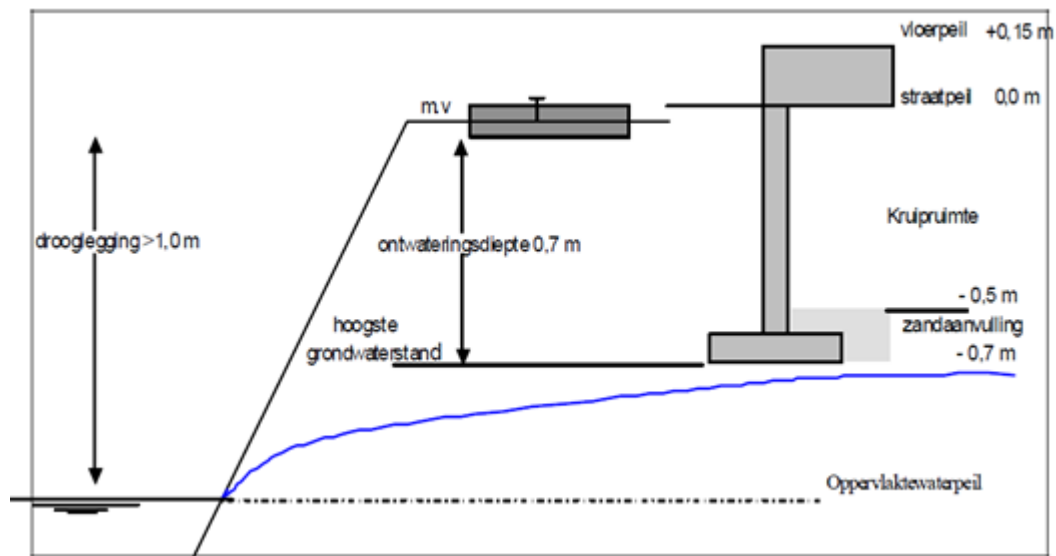
De ontwatering betreft het verschil tussen maaiveld en het grondwaterpeil. De drooglegging betreft het verschil tussen maaiveld en het oppervlaktewaterpeil. De benodigde drooglegging kan worden afgeleid aan de hand van de uitgangspunten vanuit het waterbeheer:

- 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. Te weten:

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

#### 4.6.4 Hemelwater

Het hemelwater uit plangebied Woenderskamp 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.

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/Woenderskamp is er gecontroleerd of deze voldeed aan hetgene voor en in het W.I.W. is berekend en vastgelegd.

Woenderskamp zelf is gebied 12, welke binnen het grotere deelgebied 3b van de Waterboekhouding Waalsprong valt. Dit deelgebied bestaat uit: Spoorstraat/Griftdijk Zuid, Westelijke Parallelroute, Broodkorf en Woenderskamp. Voor deelgebied 3b staat in de Waterboekhouding Waalsprong een verhard oppervlak van 47,20 ha en een wateroppervlak van 1,04 ha.

De inschatting van het totaal verhard oppervlak van deelgebied 3b is als volgt.

- Spoorstraat / Griftdijk Zuid 3,2 ha (bestaand)
- Westelijke parallelroute 3,0 ha (gerealiseerd)
- Broodkorf 9,7 ha (verwacht)
- Woenderskamp 21,6 ha (verwacht)

Totaal 37,5 ha

De te graven singel in gebied Woenderskamp realiseert zo, op 7,90 m+NAP, een wateroppervlak van ca. 9.400 m<sup>2</sup>.

Langs de Westelijke parallelroute is reeds 0,2 ha water gerealiseerd..

Voor het gebied 3b:

W.I.W.

Verhard oppervlak	wateroppervlak
47,2 ha	1,04 ha

Huidige status planvorming

verhard oppervlak	wateroppervlak
37,5 ha	0,96 ha

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat er beduidend minder verhard oppervlak (ca. 21 %) wordt gerealiseerd dan waar het W.I.W. van is uit gegaan. Daarnaast wordt er ook minder wateroppervlak (ca. 8%) 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.

#### **4.6.5 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.

Voor 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 riolsysteem en een benodigde pompcapaciteit van 35 m<sup>3</sup>/u.

Het Pompenplan 2016 is dus geen belemmering voor de ontwikkeling van Hof van Holland.

#### **4.6.6 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

### **4.7 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 invloedssfeer 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 uitgevoerd naar de eerder genoemde soorten. Voor het plangebied is relevant dat in het noordoostelijk deel, ter plaatse van Griftdijk Noord 27B, een nest van de ransuil is aangetroffen. Het plan heeft geen gevolgen voor de nestlocatie. Geschikt foeragegebied vermindert vanwege de planontwikkeling weliswaar in omvang door de huizenbouw, maar niettemin zijn de bosranden van Huis Oosterhout en de uiterwaarden omvangrijk genoeg om als leefgebied voor één of meerdere broedparen te fungeren, aldus Bureau Waardenburg.

#### *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.

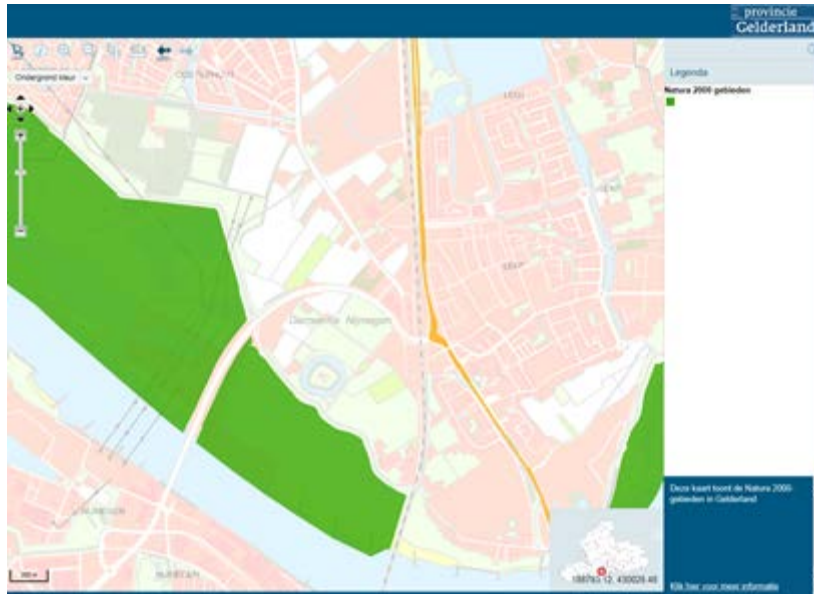
#### *Tijdelijke natuur.*

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.

## **4.8 Natuurbeschermings - en boswet**

#### *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'.



Afbeelding: Natura 2000 gebieden

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 minder of gelijk dan 0,05 mol/ha/jaar.

Los van de vergunning of meldingsplicht bestaat er - op grond van jurisprudentie - een plicht tot het opstellen van een passende beoordeling. Deze is opgesteld door Bureau Waardenburg.

De conclusie in de Passende beoordeling (zie bijlage) 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 HaskoningDHV, november 2016, zie bijlage) , 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.

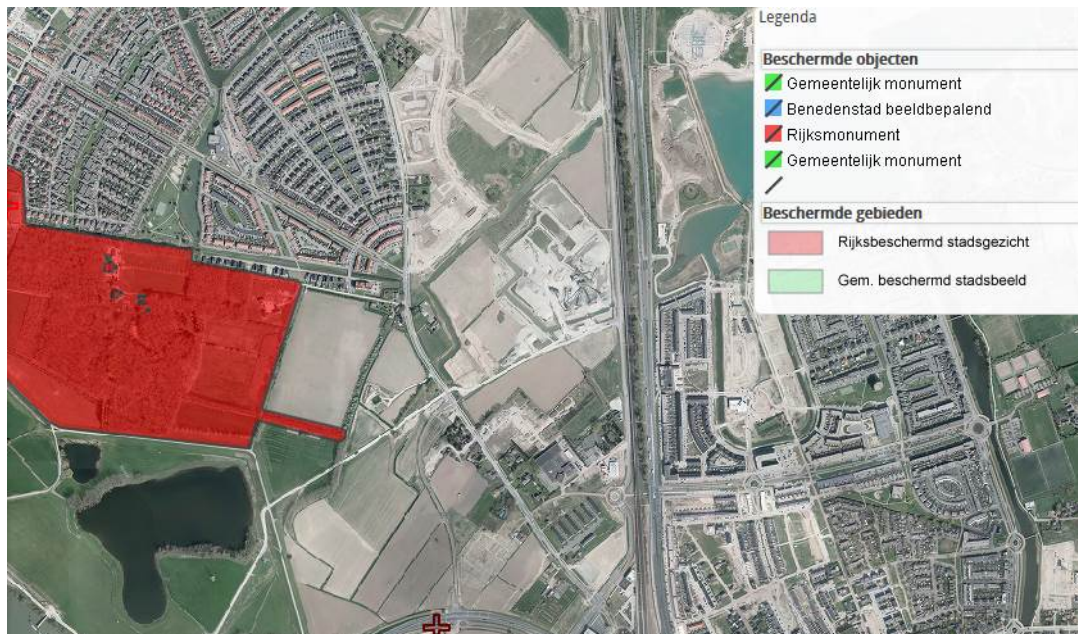
#### *Boswet*

Bij houtopstanden die buiten de bebouwde kom Boswet liggen, is de Boswet van kracht. Bij de kap van deze houtopstanden, moet een melding gedaan worden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Een melding is verplicht bij het kappen van een houtopstand groter dan 10 are of bij meer dan 20 bomen uit een laanbeplanting. De Boswet verplicht tevens dat er binnen 3 jaar herplant moet worden op dezelfde locatie. Wanneer dit niet mogelijk is, moet elders gecompenseerd worden. De herplant en compensatie is geregeld in de Regeling meldings- en herplantplicht. Met deze regeling is de oude Richtlijn Bos en natuur van de provincie komen te vervallen.

In sommige gevallen kan naast de meldingsplicht, ook een gemeentelijke kapvergunning noodzakelijk zijn. Voor het plangebied is de Boswet niet van toepassing.

## **4.9 Cultuurhistorie**

Binnen het plangebied liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten, hetgeen op onderstaande afbeelding goed te zien is.



Dit betekent echter niet dat het plangebied geen cultuurhistorische waarde heeft. Hieronder staan belangrijke cultuurhistorische elementen in / direct grenzend aan het plangebied.

#### *Historische weg:*

Griftdijk Noord: weg die het tracé van de aan het begin van de 17<sup>de</sup> – eeuw gegraven trekvaart met naastgelegen jaagpad tussen Nijmegen en Arnhem volgt.

1. Beleefde kwaliteit: hoewel het kanaal zelf gedempt is, is deze ruim 400 jaar oude ruimtelijke structuur nog altijd goed herkenbaar in het beloop van de Griftdijk en de aan weerszijden daarop gerichte lintbebouwing en parcellering.
2. Fysieke kwaliteit: hoewel gehavend door het dempen van de vaart is de Griftdijk een cultuurhistorisch belangrijke ruimtelijke drager in het gebied. De Griftdijk heeft ten opzichte van het omliggende landschap een hogere ligging. Links en rechts van de weg staan de oude kavels dwars op de weg, waardoor bij het afkijken van sloten en singels er steeds sprake is van lange zichtlijnen. De bebouwing aan de westzijde staat dicht bij de weg, langs het voormalige jaagpad dat aan deze zijde lag. Aan de oostzijde van de Griftdijk staat de bebouwing op grotere afstand van de weg. Ter plekke van de tussenliggende zone liep in het verleden de Grift. Dit is nog herkenbaar aan de lagere ligging van deze gronden. De bebouwing aan de oostzijde van de Griftdijk is gesitueerd op de oude kanaaldijk.
3. Inhoudelijke kwaliteit: de op initiatief van het stadsbestuur van Nijmegen aangelegde trekvaart tussen Arnhem en Nijmegen behoorde tot de oudste trekvaarten van Nederland. De huidige ruimtelijke structuur herinnert aan de inspanningen die zijn verricht om een kortere vaartroute tussen beide steden te bewerkstelligen. Doordat de aanwezigheid van de trekvaart het bepalend is geweest voor de wijze van verkaveling van de gronden aan weerszijden ervan vormen het tracé van de vaart en de parcellering aan weerszijden een samenhangend geheel, waarbij het tracé van de vaart als ruggengraat van het gebied is te beschouwen.

#### *Cultuurhistorisch waardevolle zegen en afwateringssloten:*

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

#### *-Beleefde 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.

*-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 hoofdwatergang staan.

*- Inhoudelijke kwaliteit:*

Na de bedijking werden, in dit laaggelegen komgebied, watergangen zoals de Beneden Zeeg aangelegd om het overtollige water kwijt te raken. Dwars hierop werden sloten gegraven. De watergang 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 parcelering van de landbouwgronden aan weerszijden ervan.

*Cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren*

Historische tuin Lent Griftdijk Noord 11:

*-Beleefde kwaliteit:*

de tuin is een in het huidige landschap beeldbepalend, operationeel tuindersbedrijf.

*-Fysieke kwaliteit:*

de bongerd, de typische Lentse (kweek)bakken, de kassen en de verzameling tuindersgereedschap geven gezamenlijk een volledig beeld van een gemengd tuindersbedrijf.

*- Inhoudelijke kwaliteit:*

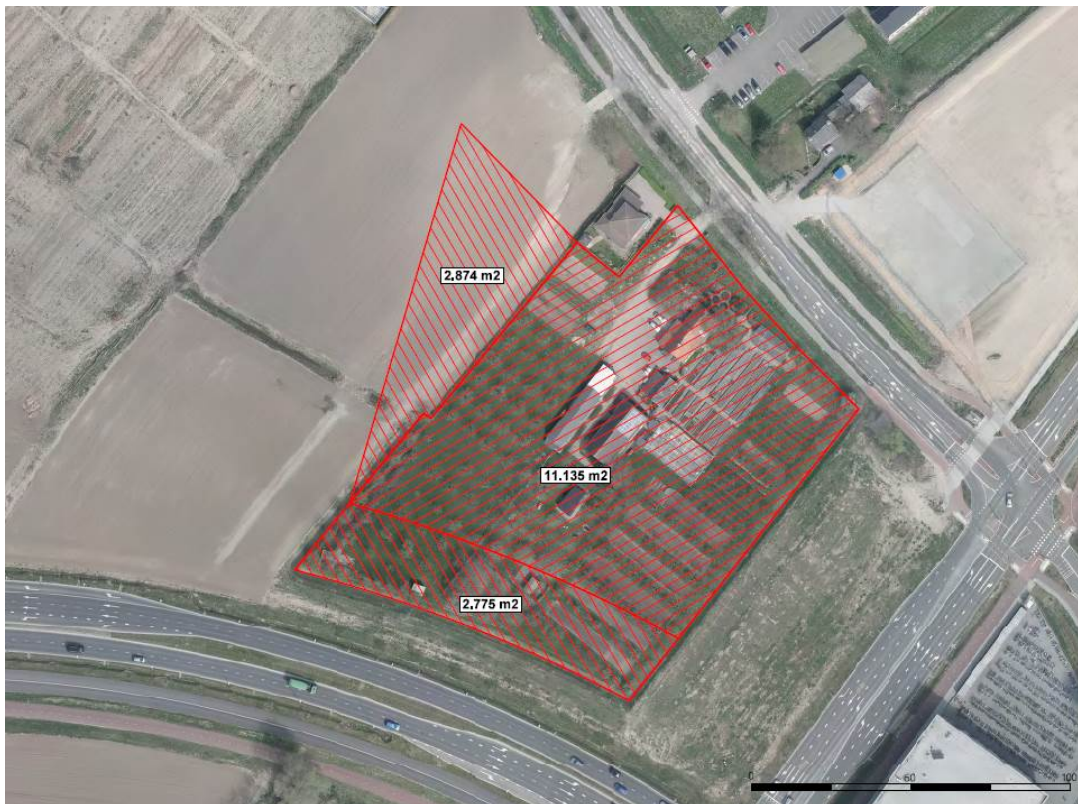
de historische tuin geeft een beeld van het verdwenen warmoezeniersbedrijf zoals dat in de jaren dertig volop te vinden was in Lent en omgeving.

De Historische Tuin staat op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed (zie ook paragraaf 3.4.6).

In dit bestemmingsplan wordt de Historische Tuin behouden. Deze krijgt de bestemming "Groen-Historische Tuin". Met deze bestemming wordt de inrichting van het perceel als een weergave van het in Lent verdwenen karakteristieke warmoezeniersbedrijf, met een publieksfunctie, geborgd. Wel verandert ten gevolge van de planontwikkeling de oorspronkelijke vorm van de Historische tuin.



Afbeelding : oorspronkelijke vorm Historische tuin



Afbeelding : Toekomstige vorm Historische Tuin

De tuin verliest circa 2.775 m<sup>2</sup> aan de zuidzijde, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door een toevoeging van 2.874 m<sup>2</sup> perceel aan de westzijde. In totaliteit zal de tuin een

oppervlak hebben van circa 1,4 ha.

Op 11 mei 2016 heeft de gemeenteraad de motie "*Geef de warmoes meer ruimte*" unaniem aanvaard. Hiermee wordt gepleit voor behoud van de historische tuin en op uitbreiding naar de zuidzijde. Met de westelijke compensatie voor het verlies van gronden aan de zuidzijde, blijft het totale areaal grond intact van de tuin.

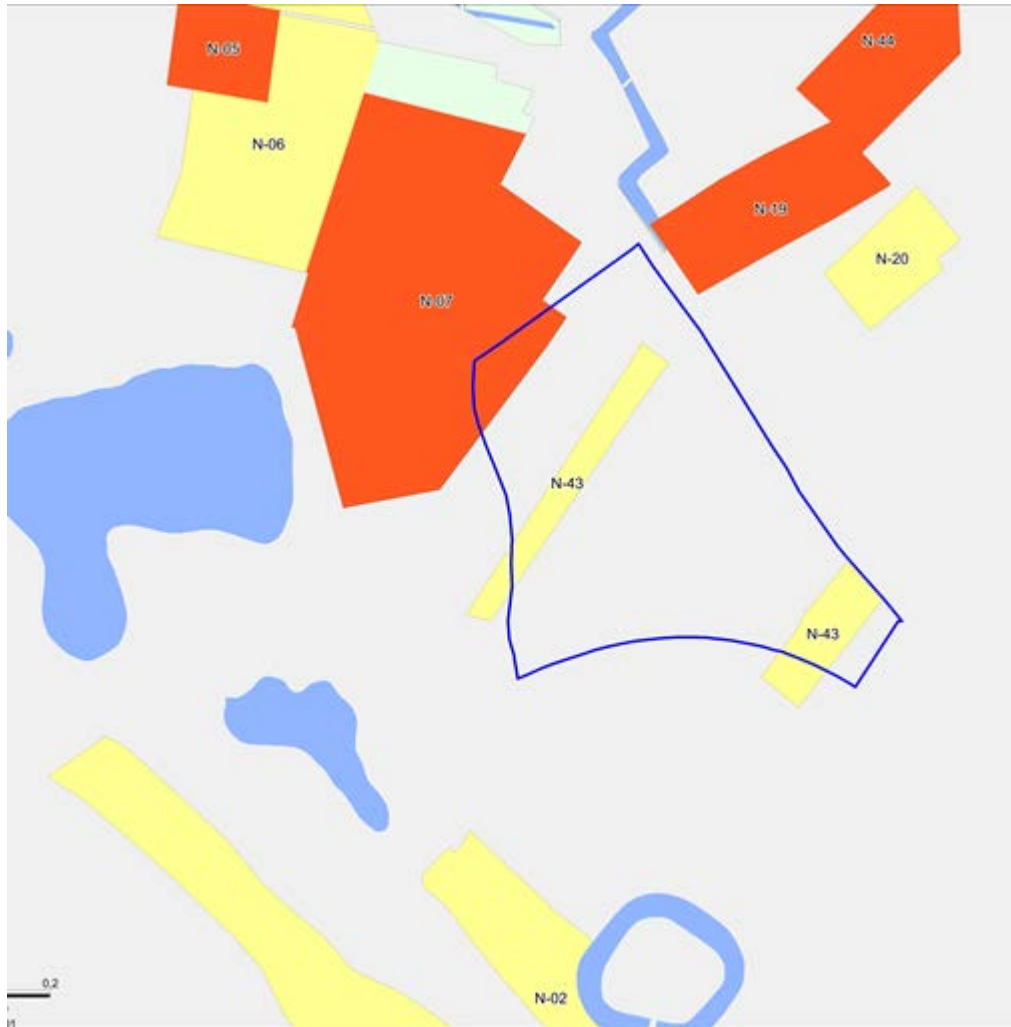
In de bijlage bij deze toelichting is een uitgebreidere cultuurhistorische analyse opgenomen voor het plangebied en omgeving. Deze omvat overigens niet alleen het gebied Woenderskamp maar ook de deelgebieden Hof van Holland en Broodkorf.

#### **4.10 Archeologie**

Het plangebied lag in een gebied met grotendeels de bestemmingsplanwaarde archeologie 1. Een gedeelte kende de dubbelbestemming waarde archeologie 2 en aan de noordzijde bevindt zich de randzone van een gebied met de dubbelbestemming waarde archeologie 3. 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. Bij een gebied met de waarde archeologie 3 is er sprake van hoge archeologische waarden. Veelal zijn deze op basis van archeologisch onderzoek vastgesteld.

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 m<sup>2</sup>. Voor de dubbelbestemming waarde archeologie 2 is dat eveneens dieper dan 30 cm en een oppervlak van meer dan 100m<sup>2</sup>. Bij de dubbelbestemming waarde archeologie 3 is de diepte eveneens op 30 cm gezet, en het oppervlak is op 50m<sup>2</sup> bepaald.





Afbeelding. Het plangebied met de huidige bestemmingsplanwaarden. Oranje is dubbelbestemming archeologie waarde 3, geel is dubbelbestemming archeologie waarde 2 en grijs is de wetgevingszone archeologie waarde 1.

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 Romeinse weg welke min of meer oost-west door het plangebied zou lopen. De ten noorden en noordwesten gelegen bekende nederzettingsterreinen kunnen in dit gebied de bijbehorende grafvelden hebben liggen, naast andere gerelateerde activiteiten.

#### *Aanpassen verbeelding noodzakelijk t.a.v. archeologie*

Op basis van de verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden, in combinatie met het a priori al aan te geven belang van een Romeinse weg 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.



Afbeelding: Nieuwe verbeelding met de verwerkte waarden en verwachtingen. Het grootste deel heeft nu de waarde 2 (geel), een deel is nog waarde 1 (lichtgroen, eigenlijk geen kleur) en twee terreindeel hebben de waarde 3 gekregen (oranje)

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.

## 4.11 Verkeer en vervoersaspecten

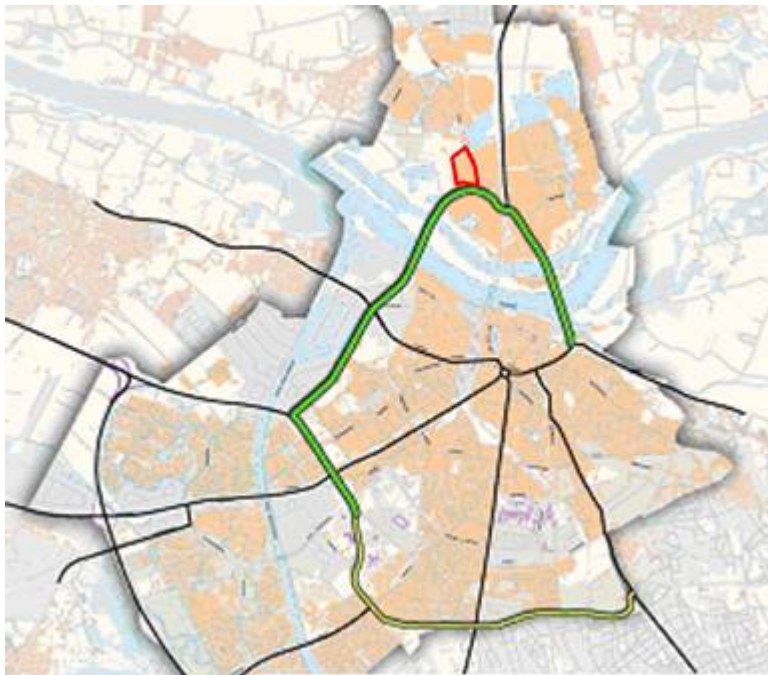
### 4.11.1 Duurzaam bereikbaar

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.

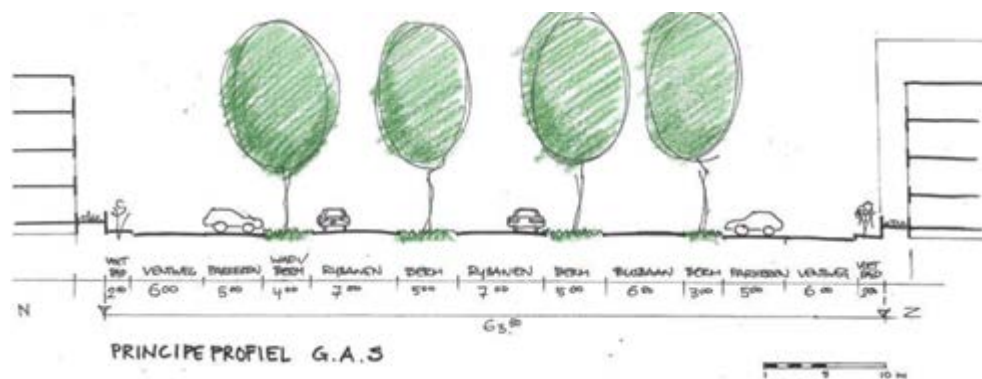
### 4.11.2 Ontsluitingsstructuur

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

De ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt gevormd door de gebiedsontsluitingswegen Graaf Alardsingel (GAS), Griftdijk Noord en Italiëstraat. De GAS is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in het Nijmeegse verkeerssysteem en verbindt de Prins Mauritsingel 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 plangebied Woenderskamp



Afbeelding: principeprofiel Graaf Alardsingel

Doorgaand verkeer wordt in de toekomst geweerd van de Griftdijk Noord door middel van een bewonersvriendelijke knip. De preciese vorm en locatie daarvan zijn recentelijk vastgesteld. De knip komt te liggen direct ten zuiden van de Terralaan (busbaan). Voor de knip wordt nog een verkeersbesluit genomen. 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.



Afbeelding: locatie knip Griftdijk



Afbeelding: Ontheffinggebied knip Griftdijk Noord

Het verkeer van aanliggende erven wordt niet direct ontsloten op de Italiestraat en de Graaf Alardsingel. Daarvoor worden in het wegprofiel ventwegen opgenomen met een verzamel functie voor aanliggende erven en achterliggende woonstraten Zijstraten kunnen wel aansluiten op de Italiestraat of Griftdijk Noord, niet op de Graaf Alardsingel .

Binnen het gebied Woenderskamp zijn leidende principes voor de afwikkeling van het autoverkeer:

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

Woenderskamp wordt ingericht als verblijfsgebied en krijgt een autoluw karakter met uitzondering van de Italiestraat. 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. Een middel daarbij is compartimentering, waardoor autoverkeer niet tussen de deelgebieden kan stromen. Het oostelijk deel van de wijk kan ontsloten worden op de Griftdijk Noord.

De woonstraten in het gebied hebben een erfstructuur of een ruime opzet om de veiligheid van het verkeer te kunnen waarborgen.

In de toekomst is aan de westkant van het plangebied een uitbreiding vanuit de dijkzone geprojecteerd. Deze woningen worden tevens afgewikkeld via de Italiestraat, en de woonstraten aan die zijde.

#### **4.11.3 Snelfietsroutes**

##### *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 vermijdbare autoritten worden 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.



Afbeelding : Uitvoeringsplan Fietsinfrastructuur

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 fietsonderdoorgang gerealiseerd in het stadsbrugtracé ten westen van de Italiestraat. De fietstunnel komt naast de watersingel te liggen.

De fietstunnel wordt onderdeel van de snelfietsroute Lent-Oosterhout die door de wijk loopt. Deze verbindt station Lent met Waaijenstein en Oosterhout.

Een tweede snelfietsroute in Woenderskamp is oost-west georiënteerd: vanaf de Eisenhower tunnel ter hoogte van de Vrouwe Udasingel via de Italiestraat naar De Oversteek. Deze is voor een belangrijk deel uitgevoerd als fietsstraat. De fietsstraat is autoluw, autoverkeer is te gast, en biedt bereikbaarheid voor aanliggende percelen. Er is geen doorgaand autoverkeer.

Gezien de ligging van de wijk is een hoog fietsgebruik kansrijk. De vormgeving van de fietsverbindingen wordt daarop vormgegeven. Uitgangspunt voor de hoofdfietsroutes door het gebied zijn directe verbindingen en die autovrij of autoluw zijn.

#### **4.11.4 Parkeren**

Het parkeerbeleid is opgenomen in de Parkeernota “Kiezen en Delen” parkeren in Nijmegen, parkeernota 2013-2017 (Parkeernota). In een gebied zoals Woenderskamp 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. De invloed van geparkeerde auto's op verkeersveiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte moet 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.

#### **4.11.5 Openbaar vervoer**

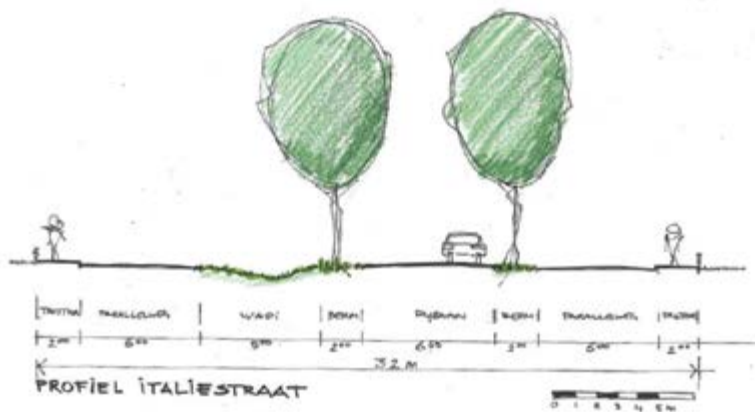
Het gebied is goed ontsloten per hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Dit is een uitwerking van de stedelijke bereikbaarheidsdoelstellingen en de duurzaamheidsdoelen. Woenderskamp ligt op korte –biefietsbare- afstand van station Lent. Vandaar rijden met hoge frequentie treinen vanuit de Stadsregiorail.

De HOV bus over de Italiestraat-Graaf Alardsingel zorgt voor een goede verbinding met de rest van de stad en de regio. Op de Italiëstraat is een HOV halte geprojecteerd.

De Italiestraat ligt midden door het plangebied. Momenteel is de weg een busbaan met fietsstroken, onderdeel van de HOV route door de wijk. Deze weg krijgt in de toekomst een bredere functie als ontsluitingsweg voor alle verkeer. Door de knip in de Griftdijk Noord is de verkeersintensiteit beheersbaar en is menging van gemotoriseerd verkeer acceptabel, cq is een exclusieve busbaan niet aan de orde. Dit is belangrijk om aan de hoge eisen van afwikkelingskwaliteit voor het HOV te kunnen voldoen. Om de HOV doorstroming op kruisingen met zijstraten te kunnen garanderen kan een plaatselijke verbreding van het wegprofiel nodig zijn.

De aansluiting van de Italiestraat op de Graaf Alardsingel moet ter hoogte van het kruispunt worden voorzien van een gedeelte vrije busbaan om de wachtrij ter plaatse te kunnen passeren. Deze kan veilig geconfigureerd worden in de wegindeling ter plaatse.

De vormgeving van de aansluiting van de Italiestraat op de Griftdijk is thans nog niet bekend. Naast veiligheid speelt hier ook de doorstroming HOV een rol. In dit bestemmingsplan wordt een rotonde ter plaatse niet uitgesloten.



Afbeelding: principeprofiel Italiëstraat

## 4.12 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. Inzetten op 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 dakvomen en oriëntaties zoveel mogelijk op een optimale zonne-expositie af te stemmen.

### *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 beschaduwde worden.

Voor woningbouw en utiliteitsbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO<sub>2</sub> 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.

#### **4.13 Gezondheid**

Gezondheid wordt bepaald door persoonlijke factoren en omgevingsfactoren. Deze laatste factoren worden onder meer beïnvloed door de activiteiten in en om het bestemmingsplangebied. In de hierboven beschreven ordeningssysteematiek wordt het aspect gezondheid niet rechtstreeks genoemd. De huidige bestemmingsplansysteematiek biedt geen instrumenten om voor dit aspect een integraal formeel bindend kader op te stellen. De door de VNG gehanteerde bedrijfscategorieïndeling 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.

Resumerend 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

### *Enkelvoudige bestemmingen*

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

In dit bestemmingsplan wordt de Historische Tuin behouden. Deze krijgt de bestemming "Groen-Historische Tuin". Met deze bestemming wordt de inrichting van het perceel als een weergave van het in Lent verdwenen karakteristieke warmoezeniersbedrijf, met een publieksfunctie, geborgd. Wel verandert ten gevolge van de planontwikkeling de oorspronkelijke vorm van de Historische tuin.

De aanwezige dienstwoning is opgenomen binnen een bouwvlak; overige bebouwing valt daarbuiten. Daarvoor geldt een maximum bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is aangegeven. De randen van het nieuwe gebied van de Historische Tuin dienen gevrijwaard te blijven van nieuwe bebouwing.

### *Combinatiebestemming*

De bestemming Woongebied is een combinatiebestemming. Deze bestemming is opgenomen om meerdere hoofdfuncties toe te staan. Het gaat in dit geval om de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen.

### *Dubbelbestemmingen*

De bestemmingen Waarde Archeologie - 2, Waarde Archeologie - 3, en Waterstaat - Waterlopen zijn dubbelbestemmingen. Deze bestemmingen kunnen samenvallen met enkelvoudige bestemmingen alsmede met de combinatiebestemming. De dubbelbestemmingen kunnen onderling ook samenvallen. Er gelden dan meerdere dubbelbestemmingen voor dezelfde gronden. Bij de algemene regels is een voorrangregeling opgenomen voor de situatie dat dubbelbestemmingen samenvallen.

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

### *Algemene aanduidingsregels*

Er is in het bestemmingsplan sprake van 4 gebieden met een aanduiding.

- veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen;
- overige zone - zoekgebied openbaar vervoerverbinding;
- wetgevingzone - waarde archeologie 1;
- overige zone-uitsluiting gevoelige bestemmingen

In de eerstgenoemde zone worden zeer kwetsbare objecten uitgesloten in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Arnhem-Nijmegen. De tweede zone heeft betrekking op de Italiëstraat. De zone met waarde archeologie 1 heeft betrekking op gebieden waar de verwachting op het aantreffen van archeologische waarden laag of middelhoog is. Tevens betreft het gebieden waar er op basis van de huidige kennis onvoldoende informatie is om tot een andere waardestelling over te gaan.

In de "overige zone-uitsluiting gevoelige bestemmingen" worden kinderdagverblijven en scholen uitgesloten, in verband met de dichte nabijheid van de Graaf Alardsingel.

#### *Overige regels*

De overige regels hebben betrekking op de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening, de berging van hemelwater, en de, reeds eerder genoemde voorrangregeling bestemmingen.

#### *Overgangs- en slotregels*

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

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Kostenverhaal

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

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

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

Voorafgaand aan het PLAN MER is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld. Deze is onderworpen aan inspraak. De terinzageperiode liep van 14 juli 2016 tot en met 24 augustus 2016. Er is één reactie ontvangen.

### 7.2 Overleg

#### 7.2.1 Overleg NRD

Voorafgaand aan het PLAN MER is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld. Deze is voorgelegd aan de wettelijke adviseurs.

Van 3 wettelijke adviseurs (Waterschap Rivierenland, provincie Gelderland en de GGD) is een inhoudelijke reactie ontvangen.

#### 7.2.2 Wettelijk vooroverleg

Reactie Prorail

<i>Reactie Prorail</i>	<i>Reactie gemeente Nijmegen</i>
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 gaat op 13 december a.s. met Prorail overleggen hoe dit verder vorm te geven.

Reactie GGD Gelderland Zuid

<i>Reactie GGD</i>	<i>Reactie gemeente Nijmegen</i>
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 Mauritsingel 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 Mauritsingel;	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 Mauritsingel.
- 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 (bijvoorbeeld 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 Mauritsingel 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 Karelplein 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 Mauritsingel (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 (rie ook beantwoordingen .

De directere verbinding kan ook een 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.	Een directere verbinding tussen de 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 hoofdwegennet (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.

De plannen houden voldoende rekening met de kaders en uitgangspunten van het WIW	De gemeente neemt instemmend kennis van deze opmerking.
Het zuidelijke deel van het plangebied Hof van Holland Centrum igt 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.	Voor het plangebied van Woenderskamp is geen sprake van overlap met de (binnendijks gelegen) buitenbeschermingszone. Zie verder ook de paragraaf regionaal beleid, beleid Waterschap (legger).
In de plantoelichting moet de meeste recente versie van de tussen gemeente en Waterschap overeengekomen waterparagraaf worden opgenomen.	Dit is reeds het geval.
Het Waterschap stelt voor in het PlanMER een aangepaste variant als voorkeursvariant op te nemen.	In het PlanMER is ook een combi-variant opgenomen.
Het Waterschap wijst er op dat 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	De gemeente neemt instemmend kennis van deze opmerking.

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

*Reactie provincie Gelderland*

<i>Reactie provincie</i>	<i>reactie gemeente Nijmegen</i>
De woningen en school zijn goed onderbouwd op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking.	De gemeente neemt instemmend kennis van deze opmerking.
Er zijn geen provinciale belangen in het geding .	De gemeente neemt instemmend kennis van deze opmerking.

*Gemeente Lingewaard*

De gemeente Lingewaard heeft geen opmerkingen bij de planontwikkeling.

*Gemeente Beuningen*

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

*Reactie Gasunie*

De Gasunie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben bij het plan.

*Reactie gemeente Lingewaard*

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

*Reactie gemeente Overbetuwe*

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



## **Bijlagen bij toelichting**

# **Bijlage 1      Stikstofberekening**

## **Bijlage 2      Cultuurhistorische analyse**

## **Bijlage 3      CH waardenkaart**



## **Bijlage 4      Nader onderzoek Flora en Faunawet (ook bijlage 9 PlanMER)**

## **Bijlage 5**

## **Passende beoordeling**

## **Bijlage 6      PlanMER**

N.B. SEPARAAT

**Bijlage 7  
onderzoek**

**Hogere Waarden besluit en akoestisch**

## **Bijlage 8      Parkeerbalans**



# Regels





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Woenderskamp met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP27000-ON01 van de gemeente Nijmegen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanbouw

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aangebouwd bijgebouw

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

### 1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

### 1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

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

### 1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

### 1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

### **1.11 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 herstelde 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 m<sup>2</sup>, 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 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.

**1.41 centraal wonen**

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

#### **1.42 cultuurhistorische waarden**

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

#### **1.43 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'.

#### **1.44 daknok**

hoogste punt van een schuin dak.

#### **1.45 dakvoet**

laagste punt van een schuin dak.

#### **1.46 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.

#### **1.47 dienstverlenend bedrijf**

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

#### **1.48 dienstwoning**

een woning slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

#### **1.49 erf**

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

#### **1.50 escortbedrijf**

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie in de vorm van bemiddeling tussen klant en prostituee.

### **1.51 evenement**

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

### **1.52 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 in pandig en in de dagperiode plaatsvinden.

### **1.53 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.

### **1.54 garagebox**

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

### **1.55 gebieden met een hoge archeologische verwachting**

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

### **1.56 gebieden van zeer grote archeologische waarde**

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

### **1.57 gebouw**

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

### **1.58 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.

### **1.59 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 (woonwagengereguleerwet);
- II. ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

**1.60 gevelbreedte**

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

**1.61 gewasbeschermingsmiddel**

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

**1.62 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.

**1.63 grootschalige detailhandel (gdv)**

winkels met een ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, gebruikt voor de perifere vestiging van winkels in andere branches dan perifere detailhandel.

**1.64 historisch stedenbouwkundig erfgoed**

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

**1.65 historisch landschappelijk erfgoed**

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

**1.66 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.

**1.67 hoofdbebouwing**

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



### **1.68 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.

### **1.69 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.

### **1.70 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.

### **1.71 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.

### **1.72 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.

### **1.73 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 ontwerp-technische arbeid, al dan niet met een ondergeschikte baliefunctie.

### **1.74 landschappelijke waarden**

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

### **1.75 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.

### **1.76 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 m<sup>2</sup> per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> 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.

#### **1.77 maatschappelijke voorzieningen**

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

#### **1.78 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.

#### **1.79 moestuin**

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

#### **1.80 natuurlijke waarden**

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

#### **1.81 omgevingsvergunning**

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

#### **1.82 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.

#### **1.83 ondergeschikte detailhandel**

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

#### **1.84 ondergeschikte kantoren**

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

#### **1.85 ondersteunende horeca**

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

#### **1.86 oorspronkelijk hoofdgebouw**

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

#### **1.87 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.

#### **1.88 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.

#### **1.89 overig bouwwerk**

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

#### **1.90 overkapping**

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

#### **1.91 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.

#### **1.92 parkeerdak**

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

#### **1.93 parkeergarage**

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

#### **1.94 parkeren**

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

#### **1.95 perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

#### **1.96 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.

#### **1.97 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

#### **1.98 productiegebonden detailhandel**

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

#### **1.99 prostituee**

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

**1.100 prostitutie**

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

**1.101 prostitutiebedrijf**

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

**1.102 raamprostitutiebedrijf**

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

**1.103 recreatieve voorzieningen**

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

#### **1.104 seniorenwoning**

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

#### **1.105 seksbedrijf**

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

#### **1.106 seksinrichting**

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

#### **1.107 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.

#### **1.108 sportvoorzieningen**

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

#### **1.109 stacaravan**

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

#### **1.110 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.

#### **1.111 straatmeubilair**

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

#### **1.112 straatprostitutie**

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

### **1.113 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.

### **1.114 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.

### **1.115 Tuinderij**

een museale natuur-educatieve voorziening in de vorm van een kwekerij, waarbij ook op kleine schaal productie, bewerking en verkoop van (eigen) producten plaatsvindt;

### **1.116 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.

### **1.117 verblijfsgebied**

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

### **1.118 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.

### **1.119 voorgevel**

de bestaande voorgevel.

### **1.120 voorgevellijn**

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

### **1.121 wadi**

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

### **1.122 werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde.

### **1.123 winkelcentrum**

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

### **1.124 wonen**

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

### **1.125 woning**

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

**1.126 woonark**

een vaarttuig, 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.

**1.127 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 dagen/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

**1.128 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.

**1.129 woonwagen**

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

**1.130 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.

#### **1.131 zeer kwetsbaar object**

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

#### **1.132 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.

#### **1.133 zijgevel**

de bestaande zijgevel.

#### **1.134 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.

#### **1.135 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**

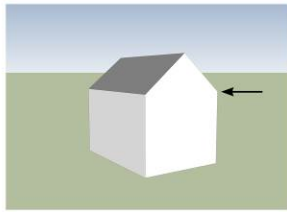
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

## **2.14 goothoogte van een bouwwerk**

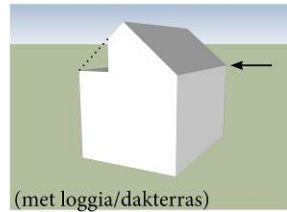
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driulijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

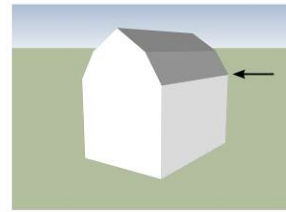


ONDERBROKEN ZADELDAK

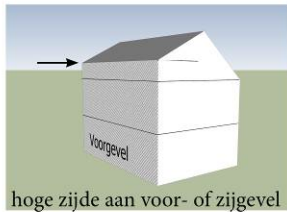


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

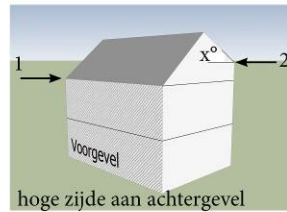


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

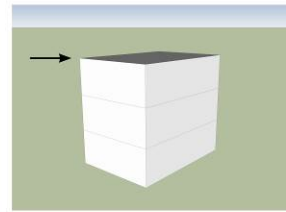
ASYMMETRISCH ZADELDAK



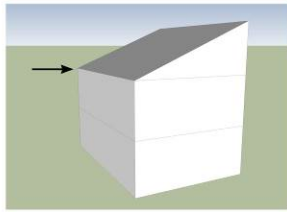
hoge zijde aan achtergevel

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

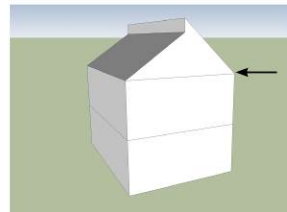
PLATDAK



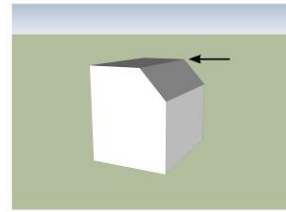
LESSENAARSDAK



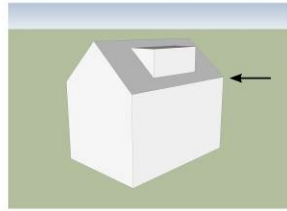
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



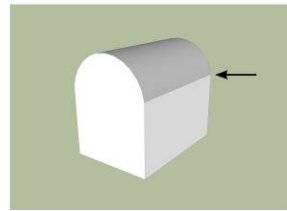
GEDEELTELIJK PLATDAK



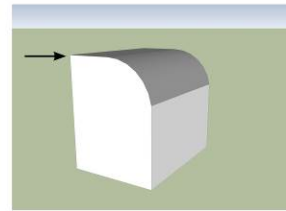
DAKKAPEL



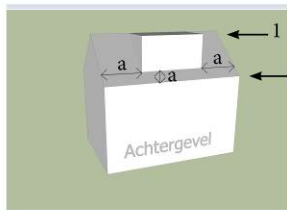
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

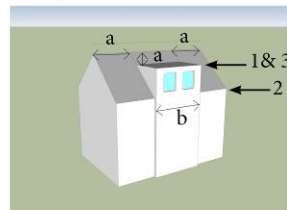


DAK MET KAPEL VANUIT DE NOK AAN ACHTERZIJDE



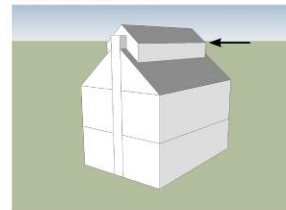
1: als  $a < 0,5m$   
2: als  $a \geq 0,5m$

DAK MET DOORGEZETTE VOOR- OF ZIJGEVEL



1: als  $b > 30\%$  of  $3m$ , of  $a < 0,5m$   
2: als  $b \leq 30\%$  en  $a \geq 0,5m$   
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 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- e. erfafscheidingen;
- 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 algemene nutte zoals bedoeld in artikel 14.2.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een nutsvoorziening;
- b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 14.2;
- d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

#### 3.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsvoorziening toegestaan met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>, een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren;

- b. mobiele verkoopinrichtingen (zoals een verkoopwagen, kraam of tafel) zijn toegestaan, voor zover toestemming is verleend op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

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

## Artikel 4 Groen - Historische Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Historische Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinderij met de bijbehorende indeling en verzamelingen oude fruit-, groenten- en plantenrassen en –soorten;
- b. ondergeschikt aan de functie van tuinderij het hobbymatig houden van dieren (inclusief het houden van bijen);
- c. museale activiteiten gerelateerd aan de historie van de Nijmegen en de historie van de teelt van fruit-, groenten- en plantenrassen en –soorten;
- d. niet-zelfstandige horeca met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 75 m<sup>2</sup>, uitsluitend ten dienste van de bezoekers van de tuinderij;
- e. aan de tuinderij gerelateerde detailhandel (ter plaatse geteelde producten) met een winkelvloeroppervlak van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- f. ondergeschikte zorgfunctie waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal- en/of medische begeleiding van personen en de activiteiten als tuinderij, in die zin dat de personen al dan niet behulpzaam zijn bij de activiteiten van de tuinderij;
- g. organiseren van activiteiten gerelateerd aan de functie van tuinderij
- h. bed en breakfast (maximaal 3 kamers);
- i. parkeervoorzieningen;
- j. kassen en kweekbakken;
- k. groenvoorzieningen;
- l. bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen, terrassen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- m. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- n. erfafscheidingen;
- o. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- p. (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 14.2.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen zoals één dienstwoning ten behoeve van de tuinderij mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 14.2;
- d. bijgebouwen, aan en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat hiervoor buiten het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage geldt zoals op de verbeelding is aangegeven;
- e. bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding "maximale goothogte, maximale bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage;
- f. 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. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- e. voor de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen, aan en uitbouwen gelden de bepalingen op de verbeelding ;

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van reguliere bewoning;
- b. bespuitingen met gewasbeschermingsmiddelen;
- c. zelfstandige horeca



## Artikel 5 Tuin

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemene bouwregels

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

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

#### 5.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
  1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
  2. bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen met een diepte van meer dan 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
  3. het is toegestaan, indien en voor zover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een bestaand bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met aan- en uitbouwen mits:
    - aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
    - het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid;
  4. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
- b. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag in de tuin bij maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 2 meter bedragen en overigens niet meer dan 1 meter, met dien verstande dat in de tuin bij horecavoorzieningen terrasschermen met een bouwhoogte van maximaal 1,6 meter zijn toegestaan.
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag:

niet meer dan 50% van de tot "Tuin" bestemde gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 50% is toegestaan.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen, onderdoorgangen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (waaronder garageboxen en parkeergarages) en fietsenstallingen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, sport- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- f. (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel Algemene bouwregels.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemene bouwregels*

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van gebouwde terrassen;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van garageboxen;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van kiosken;
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
- e. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel (Bouw)werken ten algemene nutte ;
- f. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

#### *6.2.2 Specifieke bouwregels*

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

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

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van een kiosk met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van een kiosk maximaal 25 m<sup>2</sup> 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.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van garageboxen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca.

## **Artikel 7      Wonen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemene bouwregels*

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

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

#### *7.2.2    Specifieke bouwregels*

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat per bouwvlak sprake mag zijn van maximaal 1 woning;
- b. 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. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
  4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
  5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
  1. 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;
  2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;

3. 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;
  4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
  5. 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;
  6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
  7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
    1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: 50% van dat erf;
    2. in geval van een erf groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
    3. in geval van een erf groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;
  8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
- d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
  2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. 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.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan: bewoning van, al dan niet aangebouwde, bijgebouwen;

## Artikel 8 Woongebied

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen ;
- b. maatschappelijke functies zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid met dien verstande dat binnen de gronden met de aanduiding "overige zone-uitsluiting gevoelige bestemmingen" basisscholen en kinderdagverblijven niet zijn toegestaan;
- c. dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding "dienstverlening";
- d. begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), met dien verstande dat dit gebruik niet is toegestaan binnen de gronden met de aanduiding "overige zone-uitsluiting gevoelige bestemmingen";
- e. verblijfsgebieden;
- f. ontsluitingswegen;
- g. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer-, groen-, sport- en speelvoorzieningen;
- h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen
- i. wandel- en fietspaden, waaronder het Groene Lint.
- j. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- k. (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in (Bouw)werken ten algemene nutte
- l. onderdoorgangen

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 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.

#### 8.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 8.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

##### algemene bouwregels

- a. het aantal woningen binnen deze bestemming, daarbij inbegrepen het begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg) mag niet meer bedragen dan 510 woningen ;
- b. binnen deze bestemming mogen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde, gestapelde woningen en patiowoningen worden gebouwd;
- c. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

##### gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak'

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
  1. de oppervlakte van een woning en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- mag niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwperceel, met dien verstande dat bij gestapelde woningen het bouwperceel voor 100% mag 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 geluidsafscherpende werking voor het achterliggende gebied ;
  4. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter;
  5. de afstand van een halfvrijstaand hoofdgebouw of een bouwblok met meerdere woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde niet minder bedragen dan 1 meter.

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

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

- a. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevel 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 achtergevel of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de voor- en/of zijgevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de begane grondlaag 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 voorgevel 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 m<sup>2</sup>: 50% van dat erf;
  2. in geval van een erf groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>,



- vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;  
3. in geval van een erf groter dan 300 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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.

**8.3 Specifieke gebruiksregels**

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

bewoning van, al dan niet aangebouwde, bijgebouwen.

## **Artikel 9      Leiding - Riool**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolwatertransportleiding.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemene bouwregels*

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 14.2 ;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

#### *9.2.2    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.

### **9.3      Afwijken van de bouwregels**

#### *9.3.1    Afwijkingsbevoegdheid*

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

lid 9.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *9.3.2    Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

#### *9.3.3    Adviesprocedure voor afwijkingen*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

### *9.4.1 Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden op of in de in lid 9.1 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 afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
- f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

### *9.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

### *9.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

### *9.4.4 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 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

## **Artikel 10 Waarde - Archeologie 2**

### **10.1 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).

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemene bouwregels*

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

#### *10.2.2 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
  6. het gaat om bestaande bouwwerken.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

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

#### *10.3.2 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.

#### *10.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 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.

#### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *10.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 10.1 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.

##### *10.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 10.4.1 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 10.4.1 onder d niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- 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.

##### *10.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### *10.4.4 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 10.4.1 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.

#### **10.5 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 10.1 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 11 Waarde - Archeologie 3**

### **11.1 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).

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemene bouwregels*

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

#### *11.2.2 Specifieke bouwregels*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  6. het gaat om bestaande bouwwerken.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

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

#### *11.3.2 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.

#### *11.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 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 omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

#### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *11.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 11.1 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.

##### *11.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 11.4.1 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 11.4.1 onder d niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
- 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.

##### *11.4.3 Toelaatbaarheid*



De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

*11.4.4 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 11.4.1 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.

### **11.5 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 11.1 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 12 Waterstaat - Waterlopen**

### **12.1 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.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemene bouwregels*

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

#### *12.2.2 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.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *12.3.2 Toelaatbaarheid*

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

#### *12.3.3 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 waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **12.4 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 12.5.1 is verleend.

## **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *12.5.1 Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden op of in de in lid 12.1 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.

### *12.5.2 Uitzonderingen*

Het in lid 12.5.1 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.

### *12.5.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

### *12.5.4 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 12.5.1 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.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels**

### **14.1 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.

### **14.2 (Bouw)werken ten algemene nutte**

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

- a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
- b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- 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.

### **14.3 Jongerenontmoetingsplaatsen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemming Woongebied, ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen onder de voorwaarden dat:

- a. het gaat om een visueel goed zichtbare locatie;
- b. de locatie voldoende (verkeers)veilig is;
- c. de locatie bij voorkeur gelegen is nabij een speelvoorziening;
- d. de afstand tot omliggende woonbebouwing dusdanig is dat er geen hinder voor omwonenden is te verwachten;
- e. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats per locatie niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

### **14.4 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 Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- e. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 14.2 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 15 Algemene gebruiksregels**

### **15.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten**

#### *15.1.1 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.

#### *15.1.2 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 m<sup>2</sup> worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. In bijgebouwen mag per woning ten hoogste 50 m<sup>2</sup> 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.

### **15.2 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.

### **15.3 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven**

#### *15.3.1 Bouwregels*

Ten behoeve van het onder artikel 15.3.2 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.

### 15.3.2 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. de activiteiten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-uitsluiting gevoelige bestemmingen'.
- e. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

### 15.4 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.

### 15.5 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> aan ondersteunende horeca worden besteed en bij meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m<sup>2</sup> worden opgeteld, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m<sup>2</sup>.

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

### 15.6 Seksbedrijf



### 15.6.1 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 seksbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksbedrijf' is opgenomen;
- b. raam- en straatprostitutie.

### 15.6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.6.1 sub a voor het vestigen van een seksbedrijf binnen de bestemming Woongebied 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 seksbedrijven door een afstand van tenminste 250 meter aan te houden tot een bestaand seksbedrijf 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.

### 15.7 Verkoopstandplaatsen

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

## **Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

### **16.1 Overige zone- uitsluiting gevoelige bestemmingen**

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

### **16.2 Overige zone- zoekgebied openbaar vervoersverbinding**

Binnen deze zone dient het nieuwe profiel van de Italiestraat te worden gerealiseerd.

### **16.3 veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen**

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

### **16.4 wetgevingzone - waarde archeologie 1**

#### *16.4.1 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 m<sup>2</sup> 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 het totale gebied wat voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komt.

#### *16.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 16.4.1 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.

#### 16.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### 16.4.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 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. 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.

#### 16.4.5 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 16.4.1 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 17 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 18 Overige regels

### 18.1 Parkeerregels

#### 18.1.1 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.

#### 18.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

#### 18.1.3 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.

#### 18.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1.1, 18.1.2 en 18.1.3. 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.

#### *18.1.5 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.

### **18.2 Voorrangsregeling bestemmingen**

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

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

- a. in de eerste plaats de planregels van artikel Waterstaat - Waterlopen ;
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel Waarde - Archeologie 3 ;
- c. in de derde plaats de planregels van artikel Waarde - Archeologie 2 ;



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 19.1.1 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.

##### 19.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1 met maximaal 10%.

##### 19.1.3 Uitzonderingen

Artikel 19.1.1 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.

#### 19.2 Overgangsrecht gebruik

##### 19.2.1 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.

##### 19.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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 19.2.1, 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.



### *19.2.3 Uitzonderingen*

Artikel 19.2.1 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 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Woenderskamp'.



## **Bijlagen bij de regels**

# **Bijlage 1      Staat van bedrijvigheid**

## Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid (toelichting)

### Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening omvat ook het zoveel als mogelijk voorkomen van hinder en gevaar voor kwetsbare bestemmingen door milieubelastende activiteiten. Dit kan onder meer worden bereikt door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en hiervoor gevoelige functies. In de ruimtelijke ordening wordt dan ook gewerkt met "milieuzonering", die het mogelijk maakt om enerzijds hinder en gevaar voor alle betrokkenen te voorkomen en waarmee het anderzijds ook voor bedrijven mogelijk wordt gemaakt om zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

### Toepassing milieuzonering

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. Ook voor de toepassing van milieuzonering in dit plan wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure (editie 2009).

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijven. De uitgangspunten met betrekking tot nieuwe bedrijfsvestigingen, maar ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijvigheid, worden in dit bestemmingsplan bepaald aan de hand van de methodiek zoals omschreven in de VNG- brochure. Hierbij wordt in principe een "milieuzone" aangehouden tussen bedrijvigheid en "gevoelige objecten". De omvang van deze milieuzone is enerzijds afhankelijk van de mogelijke milieubelasting veroorzaakt door de soort bedrijvigheid, en anderzijds van de omgeving waarbinnen het gevoelige object is gelegen.

Deze "VNG-methodiek" vereist uiteraard enige toelichting.

### **milieubelasting**

De potentiële milieubelasting veroorzaakt door een bepaalde vorm van bedrijvigheid wordt in de VNG-brochure per bedrijfstype bepaald in de bedrijvenlijst, in de VNG-brochure opgenomen als bijlage 1.

De als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid (verder: SvB), is een verbijzonderde afgeleide van deze bijlage 1 van de VNG-brochure. De SvB is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijvigheid (naar hoofdcategorieën), al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal milieucategorieën, veelal direct overgenomen uit de VNG-publicatie, waarbij afwijkingen, hieronder in deze toelichting, nader worden verduidelijkt.

De SvB is in zijn algemeenheid een categorale indeling, waarbij per bedrijfscategorie de mate van milieu-hygiënische hinderlijkheid, aan de hand van een aantal indicatoren (o.a. geur, gevaar, geluid, stof), wordt aangegeven. In de SvB behorende bij dit bestemmingsplan zijn slechts drie milieuhinder-categorieën opgenomen: 1, 2 en 3.1. Hiervoor gelden specifieke milieuzones, waarvan de straal wordt gegeven in door de zgn. "richtafstanden". Voor de genoemde milieuhinder-categorieën gelden richtafstanden van respectievelijk 10, 30 en 50 meter.

Categorie 1 en 2 betreffen bedrijvigheid die wellicht toelaatbaar is tussen of soms zelfs onmiddellijk naast woonbebouwing. Categorie 3.1 betreft in principe kleine tot (middel)grote industrie. Deze categorie betreft activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op afstand van woonbebouwing.

## **De omgeving**

De in de SvB genoemde richtafstanden gelden in principe ten opzichte van een rustige woonwijk. De ervaren hinderlijkheid van bepaalde activiteiten hangt echter sterk samen met de reeds aanwezige belasting van de betreffende milieuaspecten. In bepaalde wijken heerst dan ook al een woon- en leefklimaat waar, zonder dat dit de kwaliteit van de leefomgeving aantast, in principe ook zwaardere bedrijvigheid kan worden toegelaten.

In dit soort wijken geldt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik niet wenselijk is om de functiescheiding zo ver mogelijk door te voeren. Op grond van dit alles onderscheidt men in de VNG-brochure, al vanaf de eerste publicatie, een tweetal omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'), waarvoor verschillende richtafstanden gelden.

Volgens de VNG-brochure kunnen de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk', zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat voor de in deze SvB toegestane hindercategorieën 1, 2 en 3.1, in de gemengde gebieden afstanden gelden van resp. 0, 10 en 30 meter.

Deze "verkleining van de milieuzones" is overigens alleen mogelijk bij die milieuaspecten waarvan de ervaren hinderlijkheid wordt bepaald door de heersende achtergrondniveaus, zoals het geval is bij geluid of geur. Wanneer de richtwaarde voor gevaar (externe veiligheid) bepalend is voor de aan te houden afstand tussen bedrijvigheid en gevoelig object, is het uiteraard niet mogelijk om de milieuzone op deze manier te verkleinen.

### Gemotiveerd toepassen (functiemengingsgebieden)

De toepassing van milieuzones en richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen, zoals een rustige woonwijk of gemengd gebied, gaat uit van het principe van functiescheiding.

Binnen bepaalde woongebieden bestaat echter van oudsher reeds een matige tot sterke functiemenging, waar milieubelastende en milieugevoelige functies op dusdanig korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, dat de richtafstanden (en dus functiescheiding) niet goed toepasbaar zijn, zonder dat hiermee ook het karakter van het gebied (ongewild) wordt aangetast.

Daarnaast blijkt dat de door de aanwezige bedrijvigheid optredende overlast, door de betrokken aanwonenden, ook niet zozeer als hinderlijk wordt ervaren. Deze (niet als zodanig ervaren) milieuhinder wordt, binnen zekere grenzen (uiteraard wordt de mate van overlast wel begrensd door de milieuregelgeving), in deze gebieden ook geaccepteerd als de consequentie van het leven in een levendig gebied met functiemenging.

Functiemenging wordt in deze gebieden, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra en horecaconcentratiegebieden, dan ook welbewust nagestreefd en conflicteert hier dus met het principe van milieuzonering. De onderkenning van dit dilemma was de belangrijkste wijziging in het principe van milieuzonering zoals omschreven in de VNG-brochure van 2007. In deze publicatie werd dan ook voor het eerst een zoneringslijst opgesteld voor gebieden met functiemenging (bijlage 4 van de VNG-brochure). Een voor de VNG-brochure nieuwe omgevingscategorie, naast de al in eerdere publicaties omschreven "rustige woonwijk" en "gemengd gebied".

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie, ruimtelijk relevante, milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijvigheid zijn daarbij toereikend. Gebouwen zijn aanpandig indien zij constructief aan elkaar zijn gebouwd, waardoor contactgeluid via een constructieve verbinding mogelijk is;
- categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden, die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn (201303879/1/A2);
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In paragraaf 4.4 van de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven welke wegen in het plangebied als gebiedsontsluitingswegen worden gezien. Deze gebiedsontsluitingswegen vormen de hoofdinfrastructuur waarlangs categorie C bedrijven kunnen worden toegestaan. Deze bedrijven kunnen direct of indirect (via een zijweg) zijn ontsloten op een gebiedsontsluitingsweg. Het is daarbij van belang dat er geen verkeershinder voor de omgeving plaatsvindt.

Deze beoordeling geldt dus alleen voor als zodanig aangewezen gebieden met functiemenging. Buiten deze gebieden worden al deze bedrijven "gewoon" beoordeeld aan de hand van de in de VNG-brochure omschreven methodiek voor milieuzonering. Bijvoorbeeld een werkplaats waar kleding van leer gemaakt wordt, dient buiten de bovengenoemde aangewezen gebieden voor functiemenging, een minimale afstand van 30 meter in een woongebied en 10 meter in een gemengd gebied, aan te houden tot milieugevoelige objecten.

Voor de duidelijkheid moet dan wel worden opgemerkt dat wat betreft de mate van overlast die een bedrijf mag veroorzaken naar gevoelige objecten (veelal genormeerd via het Activiteitenbesluit), geen verschil bestaat tussen een gebied met functiemenging en de andere woongebieden. Wel zal het bevoegde gezag in functiemengingsgebieden gemakkelijker aan mogen nemen dat een bepaalde bedrijfsfunctie uit de A-, B- of C-categorie, past binnen een beoogde bestemming, zonder dat hiervoor diverse milieuonderzoeken moeten worden opgevraagd omdat niet wordt voldaan aan een bepaalde minimale afstand.

Uiteraard geldt dit beleid niet voor alle bedrijfstypen. In een gebied met functiemenging wordt uiteraard niet beoogd om ruimte te maken voor een groot transportbedrijf of chemische fabriek, maar biedt de VNG-brochure een afwegingskader voor de soorten van bedrijvigheid waar functiemenging voor mogelijk is. Dit afwegingskader is ook toegepast bij de SvB, behorend bij dit bestemmingsplan:

- categorie A voor activiteiten in milieucategorie 1;
- categorie B voor activiteiten maximaal in categorie 1 voor wat betreft aspect gevaar; categorie 2 voor stof en geur; categorie 3.1 voor geluid met een index van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- categorie C, als categorie B, maar met een maximale index van 2G (goederen) en 3P (personen).

Bovendien geldt de functiemenging-mogelijkheid niet voor alle bedrijven in een bepaalde bedrijfscategorie. Aangesloten wordt ook hier bij de VNG-brochure, waarin voor de toelaatbaarheid van de verschillende activiteiten, de volgende randvoorwaarden worden gegeven:



1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/ of laad en losactiviteiten vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten, inclusief opslag, geschieden hoofdzakelijk in pandig;
4. de activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Deze randvoorwaarden hebben als consequentie dat bepaalde gelijksoortige typen van milieubelastende activiteiten, juist in een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd, toch volledig anders beoordeeld moeten worden. Bijvoorbeeld een school met een schoolplein kan dan op grond van de derde voorwaarde niet worden gezien als een type B activiteit. Milieuzonering blijft hier dus aangewezen, waardoor categorie 2 van toepassing blijft. Dit terwijl een school zonder schoolplein (of een schoolplein met een aantoonbaar ondergeschikte functie) in een functiemenging-gebied juist wel moet worden gezien als type B, conform de SvB. Het gaat immers, conform de jurisprudentie dienaangaande, bij de beoordeling om datgene wat "in hoofdzaak" plaats vindt bij een milieubelastende activiteit. Met andere woorden; het gaat hier om datgene wat in hoofdzaak milieubelastend is (in casu: het schoolplein).

De acceptatie van het principe van functiemenging heeft er toe geleid dat de toepassing van de VNG-brochure in de bestemmingsplanpraktijk vanaf 2007 in plaats van het "gemotiveerd afwijken" als nieuw uitgangspunt het "gemotiveerd toepassen" heeft kozen. In de VNG-brochure (p.40) zelf wordt hierover opgemerkt: "Er kan naar keuze gebruik worden gemaakt van meerdere lijsten, voor de inpassing van activiteiten in gemengd gebied zijn de milieucategorieën A, B en C opgenomen [...]. Na vaststelling van de lijsten in het bestemmingsplan is bij afwijkingen uiteraard een zorgvuldige motivering nodig."

#### Gemotiveerd afwijken

De VNG-brochure is bedoeld als hulpmiddel en niet als blauwdruk. Ook wanneer functiemenging niet aan de orde is, laat jurisprudentie zien dat, van de brochure kan/moet worden afgeweken wanneer aannemelijk wordt gemaakt dat, ondanks het voldoen aan de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden, de bedrijfsvoering door nieuwe ontwikkelingen in sommige gevallen toch wordt beperkt. Of omgekeerd kan het ook aan de orde zijn dat een goed woon- en leefklimaat bij kleinere afstanden juist wel kan worden gewaarborgd. Belangrijke voorwaarde hierbij is echter wel dat aan dergelijke afwegingen een zeer gedegen nader onderzoek ten grondslag moet liggen.

Er kan dus "mits zorgvuldig gemotiveerd", ook worden afgeweken van de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden voor functiescheiding. Hierbij dienen ook de mogelijke (toekomstige) gevolgen voor het woon- en leefmilieu, toch al direct te worden meegewogen in de belangenafweging. De Raad van State meent dat een bevoegd gezag zich reeds bij de bestemmingsplanprocedure een oordeel dient te vormen of, uitgaande van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden", geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Hierdoor kan de belangenafweging dienaangaande ook niet worden doorgeschoven naar de Wabo- (milieu)vergunningverlening (o.a. ABRvS 200408416/1, Zaanstad). Bestemmingsplannen mogen immers geen bestemmingen bevatten die niet kunnen worden gerealiseerd omdat bij voorbaat al vaststaat dat niet aan de milieueisen kan worden voldaan.

Vooralsnog valt uit de jurisprudentie nog niet eenduidig af te leiden wat dan de toetsingsgrondslag van deze nadere motivatie zou moeten zijn. Waarschijnlijk is dat hiervoor het Activiteitenbesluit kan worden gebruikt. Het Activiteitenbesluit is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen die nodig zijn ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten, die gelden voor de overgrote meerderheid van de bedrijven in Nederland. De normen die het activiteitenbesluit bevat, hebben in principe geen 'omgekeerde werking', het bevat dus geen normen voor een 'redelijk woon- en leefklimaat' voor milieugevoelige functies. Het bestemmingsplan, dan wel een besluit tot afwijking daarvan, blijft hierdoor het middel om een woon- en leefklimaat van

omwonende te beschermen (o.a. ABRvS 201302600/1/A1, Lingewaard).

Toch kent de bestuursrechter in de praktijk al wel degelijk een omgekeerde werking toe aan de normen van het Activiteitenbesluit. Wanneer een bedrijf, door bijvoorbeeld nieuwvestiging van een woning, niet meer aan de normen van het Activiteitenbesluit zou kunnen voldoen, wordt het bestemmingsplan geacht niet meer te voldoen aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit vanuit de gedachte dat indien aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan, er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Of er bij vestiging van milieubelastende functies in een bestemmingsplan een redelijk woon- en leefklimaat aan milieugevoelige functies wordt geboden, wordt dus, zoals hierboven al uitgewerkt, in beginsel bepaald aan de hand van de richtafstanden, of mogelijkheid tot functiemenging, als omschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook toekomstige ontwikkelingen worden dan geacht te zijn meegewogen. Wanneer aan de VNG-richtafstand, of voorwaarde voor functiemenging, wordt voldaan, dan hoeft er dus in principe geen toets meer aan het Activiteitenbesluit, of (soms) vigerende vergunning, plaats te vinden. Uiteraard geldt hiervoor wel de uitzondering dat, wanneer (onderbouwd) aannemelijk wordt gemaakt dat de criteria van de VNG-brochure in het concrete geval niet volstaan, nader onderzoek noodzakelijk is.

Wanneer de richtafstand echter groter is dan in een voorliggende situatie kan worden gehaald, of wanneer niet aan de criteria voor functiemenging kan worden voldaan, is bedrijfsvestiging toch nog steeds niet helemaal uitgesloten. Dit omdat, door middel van een algemene afwijkingsbevoegdheid, ook de mogelijkheid geboden wordt, om van de, op de VNG-brochure gebaseerde, SvB af te wijken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor bedrijfsoorten die niet op de lijst voorkomen en/of voor bedrijven uit een hogere milieuhindercategorie dan het bestemmingsplan toelaat. Uiteraard dient hieraan wel een zorgvuldige motivering, in de bovenstaande zin, ten grondslag te liggen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd, dient ook rekening te worden gehouden met de milieuzones rondom de bedrijven. Ook hier geldt dat bij inachtneming van de VNG-criteria in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. Maar net zoals bedrijven soms kunnen worden gerealiseerd op kortere afstanden dan volgens de VNG-richtlijnafstanden wenselijk is, kunnen omgekeerd ook woningen op geringere afstanden dan de richtafstanden toelaatbaar zijn, wanneer het betreffende bedrijf enerzijds geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft (wanneer er dus aannemelijk wordt gemaakt dat wordt uitgegaan van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden") en er anderzijds sprake is van een "goed woon- en leefklimaat" ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw.

Of deze situatie zich inderdaad voordoet, kan worden beoordeeld aan de hand van het aanvullend toetsingskader, zoals opgenomen in bijlage 5 van de VNG-brochure. De jurisprudentie laat hierbij echter zien dat aan de normstelling van het Activiteitenbesluit de plaats toekomt die de VNG-brochure reserveert voor haar eigen normstelling in het "Toetsingskader voor ontheffingen en planherzieningen". De gemeente Nijmegen zoekt dan ook bij de toepassing van dit VNG-toetsingskader aansluiting bij de jurisprudentie.

#### De verbijzonderde Staat van Bedrijvigheid

De keuze voor de bovenstaande wijze van milieuzonering betekent tevens dat, anders dan in voorgaande bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen, ook detailhandel, dienstverlening, kantoren, sport, maatschappelijke, culturele en recreatieve functies zijn onderworpen aan de VNG-methodiek. Het doel hiervan is om duidelijkheid en rechtszekerheid ten aanzien van deze functies, met een vaak grote maatschappelijke impact, te verschaffen. De SvB is dan ook gemodelleerd in deze zin.

De SvB van dit bestemmingsplan kijkt dan ook op enkele onderdelen af van de bedrijvenlijst

van bijlage 1 van de VNG-publicatie. Allereerst valt qua vormgeving op dat, anders dan in de VNG-brochure (bijlage 1 van de VNG-brochure volgt de SBI-indeling), de indeling van de methodiek van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), is aangehouden. Hierbinnen werden vervolgens de verschillende functies en hoofdgroepen van de VNG-brochure (inclusief code) ingebracht. Tevens is aangegeven of de betreffende categorie in aanmerking komt voor functiemenging en zo ja, welk type (A, B of C) van toepassing is.

Bijlage I van de VNG-brochure kan worden gezien als een samenvatting en tevens uitwerking van de door het Centraal bureau voor de statistiek (CBS) uitgewerkte "Index per klasse bij de SBI 2008" (het bestand: sbi2008versie2012indexperklasse.xls; verder: "de CBS-lijst"). Voor zover niet geheel duidelijk is of een concreet bedrijf te plaatsen is in een bepaalde bedrijfscategorie van SvB, is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om de (veel gedetailleerder) indeling uit de CBS-lijst uit 2012 bepalend te laten zijn. Om hierover echter onduidelijkheid te voorkomen, is dan ook bij ieder met name genoemd bedrijf de meer gedetailleerdere SBI-code van de CBS-lijst opgenomen, terwijl bij de omschrijving toch is aangesloten bij de Bijlage I van de VNG-brochure, waardoor de betreffende categorie-indeling van het specifieke bedrijf toch duidelijk te herleiden is.

Daarnaast zijn er enkele inhoudelijke wijzigingen, die in het onderstaande puntsgewijs zullen worden toegelicht:

- in de lijn van het gestelde in de casus ABRvS 200004956/1 (Amsterdam) en de aanbevelingen dienaangaande in de VNG-brochure, zijn, gelet op de karakteristieken van het plangebied, in de SvB alleen bedrijven ondergebracht tot en met milieucategorie 3.1;
- gelet op het karakter van de omgeving zijn agrarische bedrijven, evenals dienstverlenende bedrijven in deze sector, niet opgenomen in de SvB. In aansluiting met de SVBP2012 hebben kantoren een eigen hoofdcategorie (sub D) gekregen, waarbinnen de diverse kantoor-aanduidingen in de VNG-brochure zijn ondergebracht. Het betreft hier kantoren zonder overwegende baliefunctie, waarvan de grootte in principe dus bepalend is voor de te verwachten milieuhinder. Kantoren met (overwegende) baliefunctie zijn gerangschikt onder de categorie dienstverlening;
- ten opzichte van de VNG-publicatie is gekozen voor een afwijkende beoordeling van de hinderaspecten die samen hangen met autohandel- en reparatiebedrijven, benzinstations en aanverwante bedrijven. Gebleken is dat de overlast ten aanzien van "reparaties waarbij de garagedeuren niet zijn gesloten" of "buitenreparaties" in de woonbebouwing vooral 's zomers tot grote problemen kan leiden. Dit terwijl de opslag van brandstoffen en olieachtige producten op zichzelf voor ongewenste risico's zorgen, waardoor wij van mening zijn dat nieuw vestiging in woongebieden in principe niet gewenst is. Daarnaast zijn het naar onze mening niet alleen de bedrijfsprocessen zelf die in dit verband als risicovol moeten worden beoordeeld, maar ook de frequente verkeersbewegingen van en naar dit soort bedrijven, ook met motorvoertuigen die niet optimaal functioneren (en daarom voor onderhoudsbeurten of ter reparatie worden aangeboden). De bedrijfstypen met SBI-2008 codes 45 en 473 zijn dan ook niet opgenomen in de SvB voor dit gebied;
- vergelijkbare overwegingen hebben bij bedrijfstypen die in de VNG-brochure zijn gerangschikt onder SBI-2008 code 4752 (bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten), SBI-code 82992 (veilingen voor huisraad, kunst e.d.) en SBI-code 47.1 (supermarkten, warenhuizen) waar een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking vanuit gaat (als bedoeld in categorie 2P, blz 83 van de VNG-brochure), er voor gezorgd dat deze niet zijn opgenomen, dan wel zijn uitgezonderd in de SvB;
- in relatie tot de systematiek die bij dit bestemmingsplan ten aanzien van de categorie-indeling wordt gehanteerd, kon echter niet worden volstaan met het simpelweg niet benoemen van de bovenbedoelde detailhandel, die als categorie 2 hinderlijk wordt beschouwd in de VNG-brochure. Dit omdat dit type bedrijven dan via de restcategorie 47: "Detailhandel voor zover n.e.g." toch positief bestemd zou worden. Dit is opgelost door te verwijzen naar categorie 47.5/47.7 Winkels in overige (huishoudelijke) artikelen, excl. bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (cat.2), waarmee deze uitzondering expliciet is gemaakt. Ook supermarkten en warenhuizen, beide met een verkeersbelasting 2P, zijn uitgezonderd door te verwijzen de SBI-categorieën 47.11 en 47.19.2, waarbij deze

vormen van detailhandel expliciet zijn uitgezonderd.

Op basis van de hiermee opgedane ervaringen is de methodiek van de "Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)" gehandhaafd. Deze horeca-activiteiten zijn nu weliswaar ook ondergebracht in de SvB, maar er worden nog steeds in de in de volgende drie categorieën onderscheiden:

### **Categorie 1: lichte horeca**

Dit betreft bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en slechts in beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Hierbij gaat het vooral over (kleinschalige): restaurants, cafetaria's, ijssalons, koffiebars en dergelijke. Bedrijven van deze categorie met openingstijden uitsluitend in de dagperiode zijn geplaatst in categorie A. Bedrijven met avondopenstelling zijn ondergebracht in categorie B. Dit komt overeen met categorie 1 en 2 bij milieuzonering.

### **Categorie 2: middelzware horeca**

Onder categorie 2 vallen de volgende bedrijven:

- bedrijven die grotere hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden door de ruime openingstijden (ook 's nachts). Hierbij kan worden gedacht aan café's en bars zonder al te zware muziekbelasting, taveernes, cocktailbars, etc. Deze bedrijven zijn over het algemeen passend binnen weinig gevoelige gebieden, zoals centrumgebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Het zijn bedrijven die passen binnen type B, of categorie 3.1 bij functiescheiding;
- bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels e.d. maar ook restaurants met een potentieel zeer hinderlijke haal- en brengservice. Deze bedrijven zijn vooral toelaatbaar langs de hoofdinfrastructuur. Dit zijn bij uitstek de categorie C bedrijven.

### **Categorie 3: zware horeca**

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts zijn geopend en tevens een groot aantal bezoekers (verkeer) aantrekken, hetgeen grote hinder voor de omgeving met zich mee kan brengen, zoals: dancings, discotheken en partycentra.

Gelet op het aantal incidenten wat bij dit type bedrijven heeft plaatsgevonden de afgelopen jaren, blijkt aan de aanwezigheid van dergelijke bedrijven ook meer risico's verbonden dan tot uiting komt in de VNG-brochure. Deze bedrijven zijn naar onze mening dan ook alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden. Bovendien wordt bij dit soort bedrijven zeker niet voldaan aan de randvoorwaarden voor bedrijven die aan de methodiek voor functiemenging gesteld zijn. Deze bedrijven zijn dan ook niet opgenomen in de hierboven uitgewerkte methodiek voor functiemenging (A,B en C-typing).