Nijmegen



bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)

Toelichting

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)

7 september 2023

IDN: NL.IMRO.0268.BP140W44-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	13
2.3	Stedenbouwkundige kenmerken	16
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**23**
3.1	Relevant rijksbeleid	23
3.2	Relevant provinciaal beleid	30
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**37**
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
4.2	Wonen	37
4.3	Economische zaken	38
4.4	Bedrijven en milieuzonering	40
4.5	Geluid	40
4.6	Trillingen en spoor	41
4.7	Luchtkwaliteit	43
4.8	Geur	45
4.9	Externe veiligheid	45
4.10	Bodem	46
4.11	Water	49
4.12	Natuur en groen	56
4.13	Duurzaamheid en Klimaatadaptatie	62
4.14	Cultuurhistorie en archeologie	66
4.15	Verkeer en parkeren	76
4.16	Kabels en leidingen	77
4.17	Opsporing Ontplofbare Oorlogsresten (OOO)	78
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**81**
5.1	Inleiding	81
5.2	Systematiek van de planregels	81
5.3	Beschrijving per bestemming en gebiedsaanduiding	82
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**85**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**87**
7.1	Inspraak	87
7.2	Overleg	87

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om roeivereniging De Waal definitief te huisvesten op het voormalige Wijersterrein in Lent, en deze locatie tevens voor woningbouw te herontwikkelen. In het verleden was op deze locatie Wijers Dakbedekkingen gevestigd.

Locatie

In de oksel van de Waaldijk en het spoortalud ligt in Nijmegen Noord een buurtschap aan de dijk. Onderdeel van het buurtschap is het oude Wijersterrein, waar naast het bestaande PGEM-gebouw dat een monumentale status heeft, loodsen zijn gebouwd. Het buurtschap zelf is een menging van monumentale gebouwen en moderne gebouwen uit de 20^{e} eeuw.

Roeivereniging

Het terrein wordt sinds enige tijd verhuurd wordt aan roeivereniging De Waal. De roeiverening stalt haar boten in de loodsen en gebruikt het oude PGEM-gebouw als clubhuis met kleedkamers, krachthonk en sociale ruimtes. De roeiers dragen hun boten vanaf de loodsen, waar ze onderhoud krijgen, over de dijk naar de Spiegelwaal waar middels een tijdelijke vlonder de boten te water worden gelaten. Deze route vanaf de loodsen is een loodzware en gevaarlijke route voor de roeiers door de steilheid van de hellingen en het kruisende verkeer.

Een nieuw drijvend botenhuis in de Spiegelwaal zal dit oplossen. Het drijvende botenhuis zal dienen als veilige opslag en vertrek/aankomst van de boten en hun roeiers. Het definitieve botenhuis zal dan ook kwalitatief en ruimtelijk aansluiten op de kwaliteit en uitstraling van de Lentse Warande. De functie is alleen het stallen, uitvaren en aanmeren van boten. De activiteiten als onderhoud, krachttraining, omkleden en sociale bezigheden zullen in het bestaande PGEM-gebouw blijven plaatsvinden.

Woningen

De loodsen op het Wijersterrein zullen worden afgebroken om ruimte te maken voor een strook nieuwbouw tussen de watersingel, het oude PGEM-gebouw en Oosterhoutsedijk 60. Dit betreft 17 woningen in de vorm van twee- en driekappers projectmatige bouw, alsmede één woning op het perceel van Oosterhoutsedijk 60. De ontsluiting van de projectmatige woningen zal gebeuren via Hof van Holland middels de nieuw aangelegde brug. Vanaf de dijk is het gebied bereikbaar voor langzaam verkeer.

Andere functies

De huisvesting van de roeivereniging maakt het ook logisch om na te denken welke andere functies mogelijk en gewenst zijn op deze plek, in het verlengde van de functies die inherent zijn aan de roeivereniging. De vergaderruimtes voor de roeivereniging zouden ook extern verhuurd kunnen worden of als flexwerkplek kunnen worden gebruikt. Een maatschappelijke functie is eveneens mogelijk. De functies kunnen in een zelfstandige vorm worden uitgeoefend en hoeven niet een relatie met de roeiactiviteiten te hebben.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in een buurtschap in de oksel van de Waaldijk en het spoortalud in Nijmegen Noord. De locatie staat bekend als het voormalige Wijersterrein en wordt aan de oostzijde begrensd door het spoortalud, aan de zuidzijde door de woonpercelen aan de Oosterhoutsedijk 50 t/m 76, aan de westzijde gedeeltelijk door het perceel van Oosterhoutsedijk 78 en aan de noordzijde door de nieuwe watersingel.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als Nijmegen, sectie F, nummer 1581,1583, 1584 en 1585 en 122. Het botenhuis in de Spiegelwaal betreft het kadastrale perceel Lent, sectie C, nummer 1698. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 9.700 m² + het deel in de Spiegelwaal.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Plangebied indicatief (bron: Atlaz)



Plangebied indicatief (bron: Atlaz)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden meerdere vigerende bestemmingsplannen. Een deel van het plangebied is in de Spiegelwaal gelegen. Hiervoor gelden de bestemmingsplannen "Nijmegen Ruimte voor de Waal" dat door de raad is vastgesteld op 21 maart 2012 en het bestemmingsplan "Nijmegen Ruimte voor de Waal - 5 (WCN)" dat door de raad is vastgesteld op 18 februari 2020. Beide plannen zijn onherroepelijk. Ook geldt het bestemmingsplan "Nijmegen Dijkversterking Wolferen-Sprok" dat door de raad is vastgesteld op 28 april 2021 en onherroepelijk is.

Voor het overige geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Dorp Lent" dat door de raad van de voormalige gemeente Elst op 28 november 1989 is vastgesteld; het plan is onherroepelijk.

De beoogde ontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingsplannen. In Buitengebied Dorp Lent geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinen', specifiek voor een dakdekkersbedrijf. In de Ruimte voor de Waal-bestemmingsplannen bestaat geen mogelijkheid voor een drijvend botenhuis.

Onderhavige bestemmingsplan vormt daarom het juridisch en planologisch kader voor de

beoogde ontwikkeling.

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 bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

In de oksel van de Waaldijk en het spoortalud ligt in Nijmegen Noord een buurtschap aan de dijk. Het plangebied ligt aan het treinspoor, dat hier op een circa 7m hoge dijk ligt, met het treinstation Lent direct aan de zuidzijde van het plangebied. Voor het treinspoor geldt het Tracébesluit Programma Hoogfrequent Spoor (TB PHS) Nijmegen en Westentree, welke is vastgesteld op 29 april 2022.

Onderdeel van het buurtschap is het voorliggende Wijersterrein, waar naast het bestaande PGEM-gebouw, dat een monumentale status heeft, loodsen aanwezig zijn. Het buurtschap zelf is een menging van monumentale gebouwen en moderne gebouwen uit de 20^{e} eeuw. De oriëntatie en de adressen van de aanliggende percelen zijn allemaal gelegen aan de Oosterhoutsedijk en worden met een enkele afrit vanaf de dijk ontsloten.



Impressie huidige situatie woningbouwlocatie (bron: Daverveld/Reuvers)

Het Wijersterrein zelf is omringd met een hekwerk en kan middels een schuifpoort afgesloten worden. Dit is omdat het het terrein sinds enige tijd verhuurd wordt aan de roeivereniging De Waal. De roeiverening stalt haar boten in de loodsen en het oude PGEM-gebouw wordt gebruikt als clubhuis met kleedkamers, krachthonk en sociale ruimtes.

De roeiers dragen hun boten vanaf de loodsen, waar ze onderhoud krijgen, over de dijk naar de Spiegelwaal waar middels een tijdelijke vlonder met botenhuis de boten te water worden gelaten. Deze route vanaf de loodsen is een loodzware en gevaarlijke route voor de roeiers door de steilheid van de hellingen en het kruisende verkeer.



Impressie huidige situatie bij drijvende botenhuis (bron: Roeivereniging De Waal)

De Spiegelwaal, ontstaan door het project 'Ruimte voor de Rivier', strekt zich langs de Lentse Warande, een stedelijke kade aan de noordzijde van het water. Aan de zuidzijde bevindt zich het stadseiland met een struin- en strandgebied en het bestaande buurtschap. De Spiegelwaal is nu zeer intrek door voornamelijk recreanten in de vorm van zwemmers, zonaanbidders en diverse watersporten als suppers, kanovaarders, roeiers en zeilers.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Rondom het buurtschap zijn de laatste grote ontwikkelingen van de Waalsprong in volle gang. Aan de noordzijde van het buurtschap en het Wijersterrein is een watersingel aangelegd met noordelijk daarvan de woningbouw van Hof van Holland met een variërende hoogte tussen de 12 en de 60 meter. In de noordwestelijke hoek van het buurtschap is de zone tussen de dijk en de nieuwe watersingel ontsloten met één van de singelbruggen. In de zone tussen de dijk en de watersingel wordt een landschappelijke berm ten behoeve van de dijkversterking ingepast. Daarnaast worden er in Hof van Holland terpen gerealiseerd waar woningbouw zal gaan plaatsvinden in de vorm van losse kavel verkoop.

De loodsen van het Wijersterrein zullen worden afgebroken om ruimte te maken voor een strook nieuwbouw tussen de watersingel, het oude PGEM-gebouw en Oosterhoutsedijk 60. De woningbouw in de noordwestelijke hoek sluit aan op het kwellandschap en de oude schootslijn uit het Fort Beneden Lent die terug te vinden is in de terpen in de dijkzone. De woningbouw langs de watersingel sluit aan op het bestaande buurtschap en de beeldkwaliteit van de woningen aan de andere zijde van het water op de beeldkwaliteit in Hof van Holland. De stedenbouwkundige kenmerken van de woningbouwontwikkeling zijn beschreven in paragraaf 2.3.

Tussen het PGEM-gebouw en het spoortalud wordt een botenonderhoudszone ingericht. De ontsluiting van het plangebied zal gebeuren via Hof van Holland middels de nieuw aangelegde brug. Enkel voor langzaam verkeer zal de ontwikkeling bereikbaar zijn vanaf de dijk.

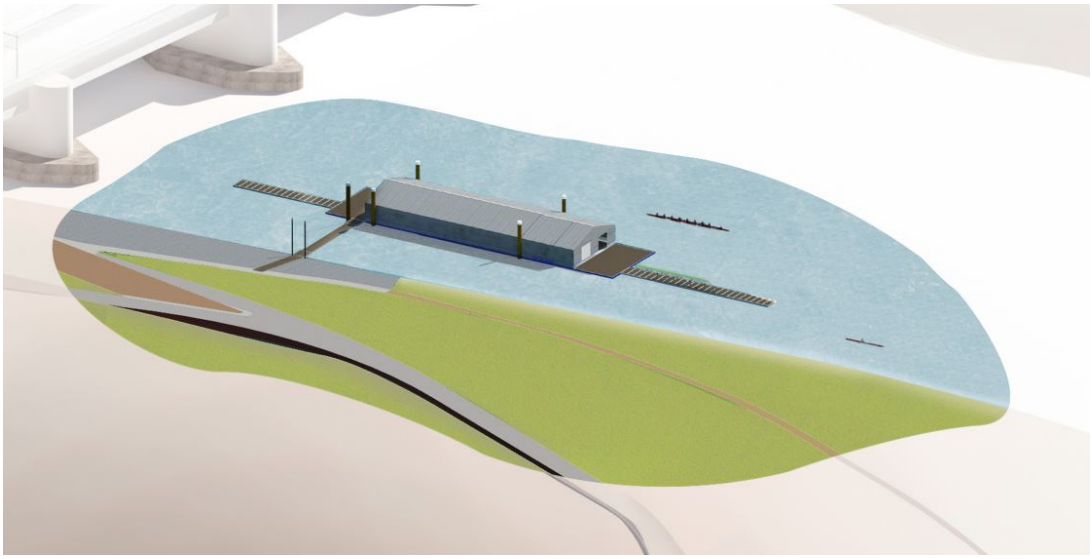
Door de sloop van de huidige opslagloodsen voor de boten is er behoefte aan nieuwe opslagcapaciteit. Dit wordt gerealiseerd in de vorm van een drijvend botenhuis in de Spiegelwaal, net iets ten westen van de spoorbrug. Deze wordt vergroot ten opzichte van het huidige tijdelijke botenhuis. Het botenhuis zal dienen als veilige opslag en vertrek/aankomst van de boten en hun roeiers. Dit definitieve botenhuis zal dan ook kwalitatief en ruimtelijk aansluiten op de kwaliteit en uitstraling van de Lentse Warande. De functie is alleen het stallen, uitvaren en aanmeren van boten. De activiteiten als onderhoud, krachttraining, omkleden en sociale bezigheden zullen in het bestaande PGEM-gebouw blijven plaatsvinden.



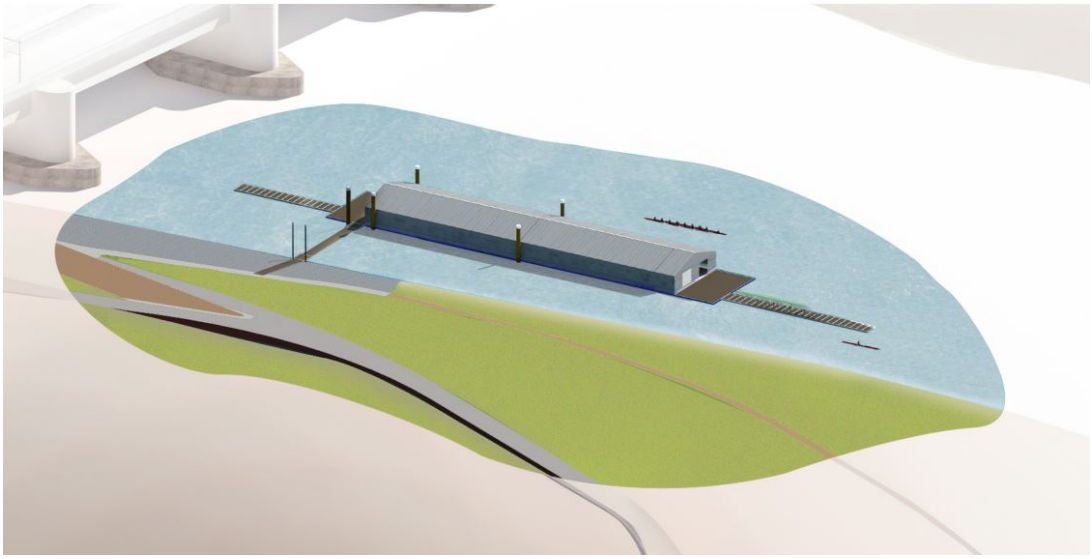
Nieuwe situatie (Bron: Roeivereniging De Waal/ Boeijenjong Architechten)



Nieuwe situatie (Bron: Roeivereniging De Waal/ Boeijenjong Architechten)



Impressie nieuwe situatie, eerste fase lengte 34 m (Bron: Roeivereniging De Waal/ Boeijenjong Architechten)



Impressie nieuwe situatie, tweede fase lengte 62 m (Bron: Roeivereniging De Waal/ Boeijenjong Architechten)

2.3 Stedenbouwkundige kenmerken

2.3.1 Stedenbouwkundige analyse



Analyse bebouwing Lent (Bron: Daverveld/Reuvers)



Historie buurtschap (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Historie PGEM-gebouw

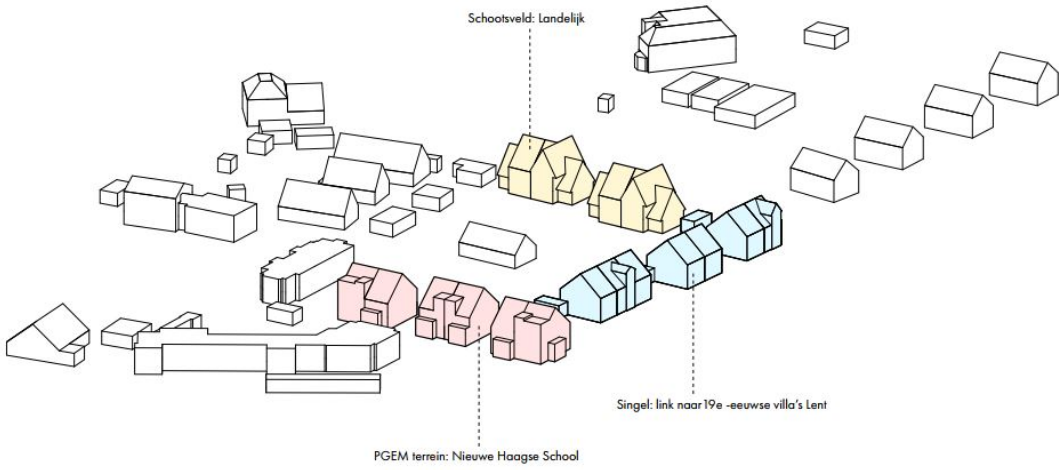


Architectuur PGEM-gebouwen

2.3.2 Stedenbouwkundige uitwerking



Indicatieve stedenbouwkundige visie (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Volume buurtschap met toevoeging woningbouwontwikkeling (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Visie en beeldkwaliteit PGEM-terrein (Bron:Daverveld/ Reuvers)



Visie en beeldkwaliteit Singel (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Visie en beeldkwaliteit Schootsveld (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Visie en beeldkwaliteit in relatie tot het buurtschap (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Impressie ontwerp PGEM-terrein (Bron: Daverveld/ Reuvers)





Impressie ontwerp Singel (Bron: Daverveld/ Reuvers)



Impressie ontwerp Schootsveld (Bron: Daverveld/ Reuvers)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

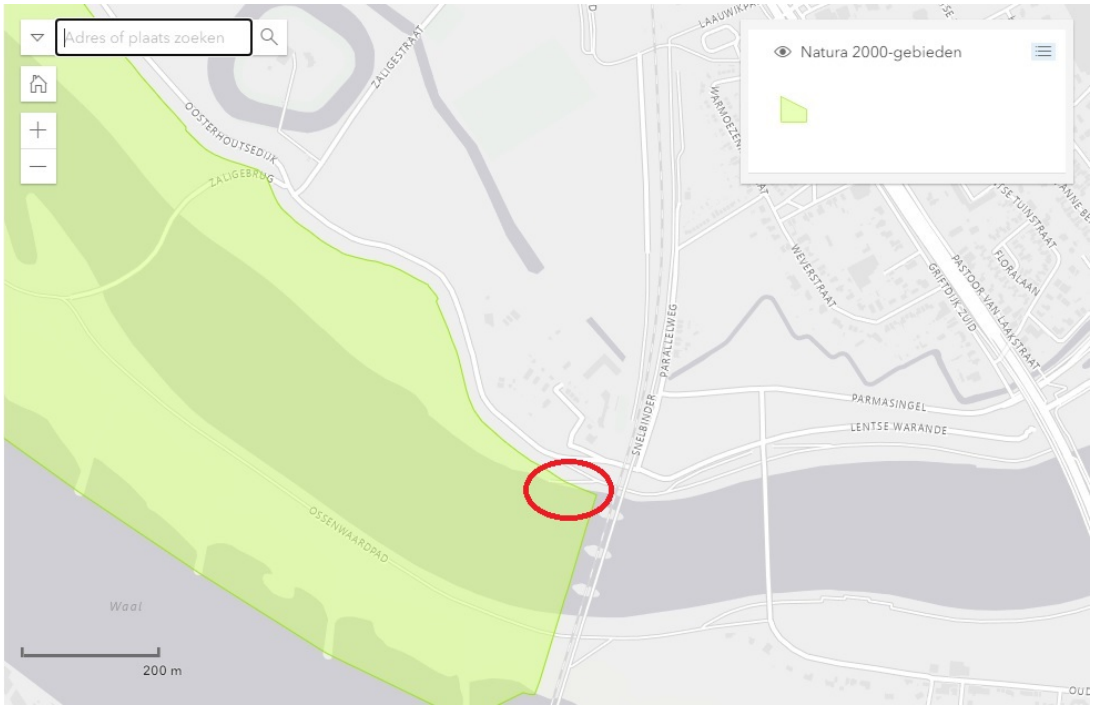
- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is,en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;

- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Planvoornemen
Het plan ziet op de definitieve huisvesting van een roeivereniging, gecombineerd met het herbestemmen van een voormalige bedrijfslocatie nabij woningen. Door de voormalige bedrijfslocatie te herbestemmen, ontstaat er een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. De overige ruimte op deze locatie wordt ingezet voor de zeer nodige woningbouw. Het monumentale PGEM-gebouw krijgt een nieuwe functie, waardoor dit industriële erfgoed behouden blijft. Daarmee draagt het plan bij aan een goede leefomgevingskwaliteit, een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, worden er verschillende doelen gecombineerd, er wordt zorggedragen voor de woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, en het behouden van cultureel erfgoed. Het plan is vanwege deze redenen in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI. Ook wordt de toolbox Natuurinclusief toegepast, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de ecologische effecten en de effecten van klimaatverandering kunnen worden verminderd.

3.1.2 Natura 2000

In de Wet natuurbescherming zijn de nationaal en internationaal beschermde natuurgebieden aangewezen, de Natura 2000-gebieden. Voor deze gebieden moet duidelijk zijn wat de effecten van het planvoornmen op Natura 2000-gebieden zijn.



Uitsnede Natura 2000-gebieden (bron: www.natura2000.nl)

Planvoornemen

Een deel van het plangebied, te weten het drijvende botenhuis, is gelegen in Natura 2000-gebied Rijntakken. In Bijlage 1 Update Voortoets Wet natuurbescherming en paragraaf 4.12 is hierop nader ingegaan. Hieruit blijkt dat de voorgenomen werkzaamheden op en het gebruik van de onderzoekslocatie geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'.

Stikstof

Eind mei 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft een streep gezet door het PAS. Iets specifieker: de Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet meer gebruikt mag worden voor het geven van toestemming voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Er moet per geval een stikstofbeoordeling worden gemaakt om in beeld te brengen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb).

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie Bijlage 2 Stikstofrapport). Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn op voorhand uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius (versie januari 2023). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

3.1.3 Beleidslijn Grote Rivieren

De Waal is aangewezen als verbindingswater voor vrachtscheepvaart en heeft daarmee een belangrijke economische functie. Na de hoogwaters in 1993 en 1995 is door het rijk de beleidslijn Ruimte voor de Rivier opgesteld. Deze beleidslijn is inmiddels vervangen door de Beleidslijn Grote Rivieren. Uitgangspunt is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Er gelden twee concrete doelstellingen:

- de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden;
- ontwikkelingen tegengaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Voor elke activiteit in het rivierbed is een vergunning nodig (Wet beheer rijkswaterstaatswerken). De beleidslijn biedt een systematische aanpak om stap voor stap de afwegingsgronden en rivierkundige voorwaarden voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed te kunnen bepalen ten behoeve van de beoordeling van initiatieven.

Stroomvoerend regime

Voor de bedijkte rivieren (waaronder de Waal) geldt dat de dijk een harde grens vormt. Hierdoor is de ruimte die de rivier beschikbaar heeft voor de maatgevende afvoer ingesnoerd. Het gebied achter deze dijken loopt grote risico's bij overstroming of dijkdoorbraak. Voor het waarborgen van de veiligheid van de gebieden achter de dijken is het bij hoogwater van groot belang dat een vlotte afstroming gegarandeerd is. Obstakels in het rivierbed dienen te worden voorkomen. De verwachte toenemende rivierafvoeren vragen om meer (buitendijkse) ruimte, waar deze nu al schaars is in dit gebied. Dit vraagt om terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen in het rivierbed. Voor bedijkte rivieren is het stroomvoerend regime van kracht.

Voor niet-riviergebonden activiteiten geldt een “nee, tenzij”- regime. Dat wil zeggen dat uitbreiding of vestiging van nieuwe, niet-riviergebonden activiteiten in principe niet mogelijk is, tenzij op basis van voorafgaand onderzoek kan worden aangetoond dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn. Zo kan er sprake zijn van een groot openbaar belang of zwaarwegend bedrijfseconomisch belang. Ook is het denkbaar dat een activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd.

In het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren geregeld.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn rijksregels opgenomen ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland. Deze zijn van belang voor de inhoud van bestemmingsplannen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro (Besluit Ruimtelijke Ordening) is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

In het Barro zijn een aantal onderdelen van nationaal belang opgenomen die beschermt worden. Voor dit plangebied zijn de onderdelen Rijksvaarwegen en Grote rivieren van belang.

3.1.4.1 Rijksvaarwegen

De rivier de Waal behoort tot de categorie Rijksvaarweg (hoofdwateren in Bijlage II, lid 1, onder C van het Waterbesluit). Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart (artikel 2.1.3. van het Barro).

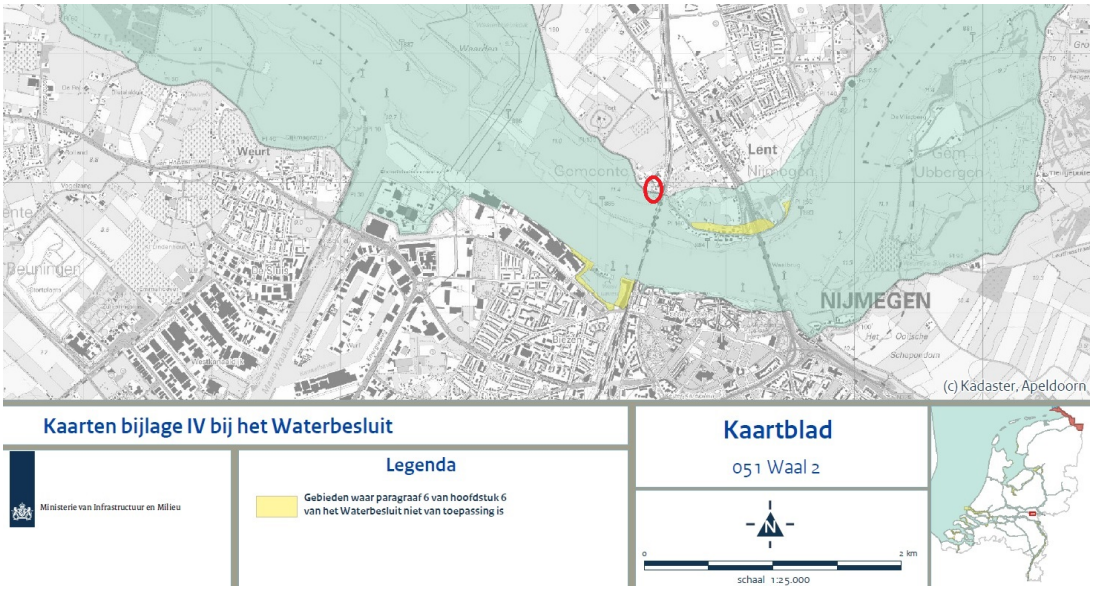
Planvoornemen

Het drijvende botenhuiss, als onderdeel van het planvoornemen, is gesitueerd in de Spiegelwaal. Op dit deel van de Waal is geen scheepvaart. Het planvoornemen voldoet aan de regels t.a.v. rijksvaarwegen in het Barro.

3.1.4.2 Grote rivieren

De rivier de Waal behoort tot de categorie Grote rivieren (kaart Grote rivieren, Bijlage III bij het Barro) en onderhavig plangebied is gelegen in de subvlakken rivierbed en stroomvoerend deel rivierbed.

Bij besluit van 20 september 2016 is het Waterbesluit gewijzigd in verband met actualisering van de aanwijzing van gebieden waar paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is. Dit houdt tevens in dat het hoofdstuk Grote rivieren uit het Barro niet van toepassing is in die gebieden. In navolgende afbeelding is het kaartblad opgenomen dat van toepassing is voor voorliggend planvoornemen.

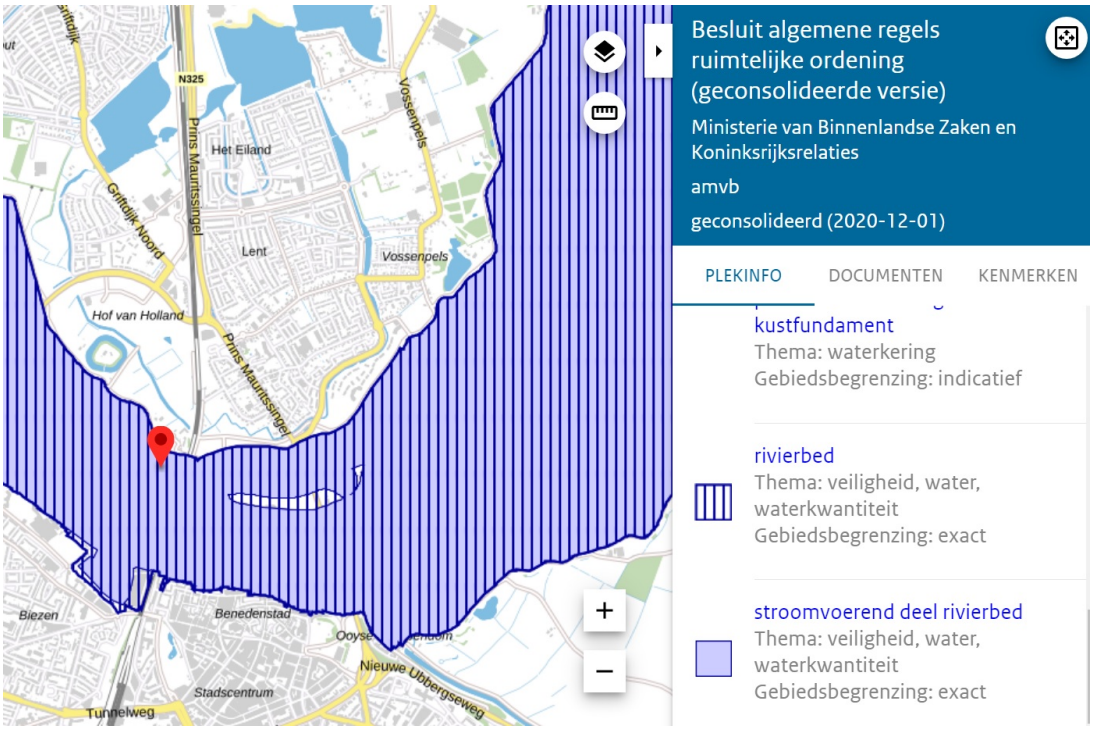


Afbeelding: Binnen de "gele vlek" (=uitzonderingsgebied op grond van Waterbesluit art 6.16) is geen vergunningverlening vanuit Rijkswaterstaat aan de orde, noch gelden daar de beperkingen daar het Barro-hoofdstuk inzake grote rivieren (Barro art 2.4.2), planlocatie indicatief in rood.

Planvoornemen

In een deel van de Spiegelwaal geldt de vergunningplicht niet. Het planvoornemen (rode cirkel) valt echter niet binnen de gele uitzonderingsgebieden, waardoor de vergunningplicht onverkort geldt.Rijkswaterstaat heeft hier op 27 september 2022 vergunning voor verleend, met kenmerk RWSZ2022-00010931 (zie Bijlage 10 Vergunning Waterwet.

Rivierbed



Uitsnede Barro, met planlocatie indicatief bij de rode aanwijzer (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Planvoornemen

Het gehele plangebied is gelegen in het vlak 'rivierbed'. Hiervoor geldt op grond van artikel 2.4.3 Barro dat een nieuw bestemmingsplan gelegen in dit vlak ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen aanwijst in een rivierbed in het geval er sprake is van:

a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Ter plaatse is reeds een tijdelijk drijvend botenhuis in de Spiegelwaal gesitueerd. Het planvoornemen bestaat uit een beperkte vergroting van dit drijvende botenhuis en dit permanent planologisch te regelen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan bovengenoemde punten en er is geen sprake van effecten op de waterstand of afname van het bergend vermogen. Rijkswaterstaat heeft hier op 27 september 2022 vergunning voor verleend, met kenmerk RWSZ2022-00010931 (zie Bijlage 10 Vergunning Waterwet.

Stroomvoerend deel rivierbed

Het gehele plangebied is gelegen in het vlak 'stroomvoerend deel rivierbed'. Hier geldt dat een

bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, uitsluitend een wijziging mogelijk kan maken, voor zover het o.a. betreft de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden.

Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat voor het deel dat in het stroomvoerend deel van het rivierbed is gelegen uit de uitbreiding en het definitief planologisch regelen van een drijvend botenhuis ten behoeve van de opslag van de boten van een roeivereniging. Dit valt onder de verwezenlijking van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden.Rijkswaterstaat heeft hier vergunning voor verleend.

3.1.5 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied blijft het van belang de behoefte te onderbouwen.

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

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

Planvoornemen

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

Het planvoornemen bestaat uit de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsterrein in binnenstedelijk gebied. Onderdeel hiervan is de toevoeging van 18 nieuwe woningen in de Waalsprong. Nijmegen heeft een grote woningbouwopgave, in alle woningtypen. Tevens bestaat het planvoornemen uit het definitief huisvesten van de groeiende (burger) roeivereniging De Waal en enkele daarop aansluitende functies voor externen in een zeer beperkte omvang, zoals flexwerkplekken en vergaderruimtes tot maximaal 500 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte en maatschappelijke voorzieningen. Huisvesting vindt plaats in het voormalige PGEM-gebouw, een gemeentelijk monument. Hiermee blijft industrieel erfgoed behouden en is daarmee sprake van hergebruik van een industrieel gebouw. Ook de plek is uniek. Kern van het veelomvattende “Ruimte voor de Waal-project” was het terugleggen van de dijk en het creëren van een nevengeul, genaamd de Spiegelwaal. Deze stroomt bij hoog water met de Waal mee en biedt extra capaciteit voor het afvoeren van water. Doordat dit slechts enkele dagen per jaar het geval is, is er er op de overige dagen prachtig recreatie-/sportwater ontstaan. Vanuit diverse watersportverenigingen worden de mogelijkheden van de Spiegelwaal benut. Het gaat om

sporten zoals windsurfen, beachsporten, zeilen en activiteiten van de Nijmeegse Reddingsbrigade, kanoën en ook roeien.

Onderhavige stedelijke ontwikkeling voorziet daarmee in een behoefte voor woningbouw en de permanente huisvesting van een roeivereniging, waarmee tevens industrieel erfgoed behouden blijft. De aanvullende functies zijn functies die inherent zijn aan de sportvereniging, maar die ook voor externen kunnen worden gefaciliteerd.

3.1.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat er behoefte is aan woningbouw en de functies ten behoeve van een reeds bestaande roeivereniging worden mogelijk gemaakt, en ook voor externen toegankelijk kunnen worden gesteld.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de omgevingsvisie hier richting aan. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam
Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

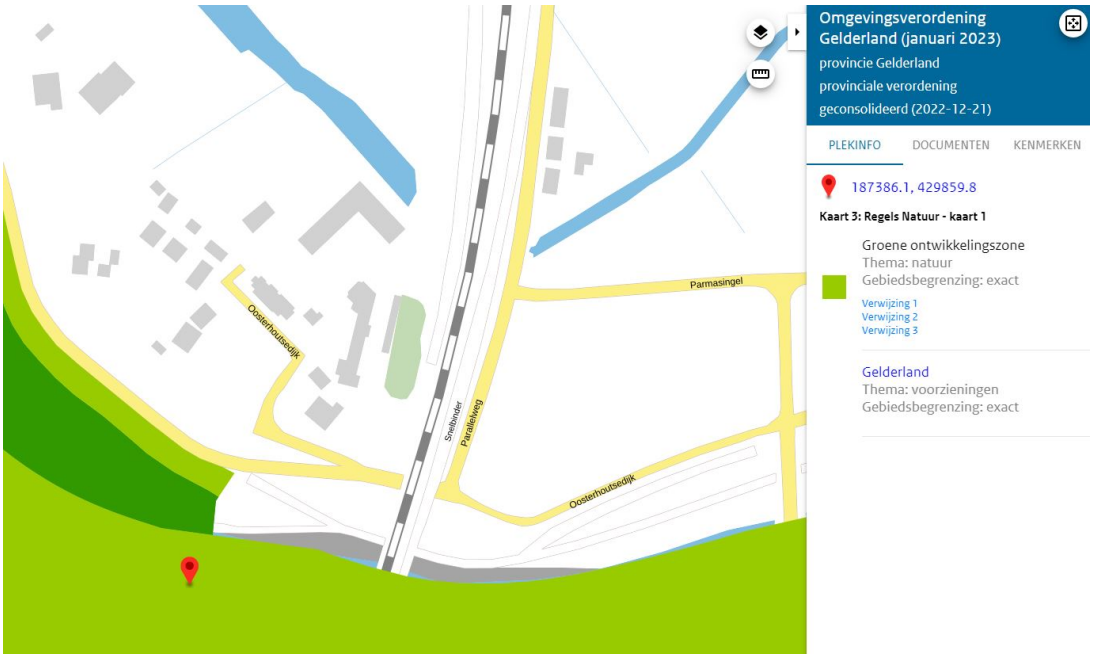
De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de Provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van o.a. ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling is gelegen in het volgende door de provincie aangewezen gebied:

- Groene ontwikkelingszone

Groene ontwikkelingszone
De Groene ontwikkelingszone (GO) is onderdeel van het Gelders natuurnetwerk. Dit Gelders natuurnetwerk is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is het landelijke netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. 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 verbindingszones (evz's) maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Het water van de Spiegelwaal en de vlonder zijn gelegen in de GO.



Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland, kaart Regels Natuur - kaart 1, met de planlocatie indicatief bij de rode aanwijzer (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Planvoornemen

Het drijvende botenhuis is gelegen in de GO. Zoals aangegeven in de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan extensieve openluchtrecreatie toelaten als deze activiteit op een landschappelijk verantwoorde manier wordt ingepast en de kernkwaliteiten van de GO niet significant worden aangetast. Er zijn weinig mogelijkheden voor landschappelijke inpassing doordat dit deel van de GO en Spiegelwaal een stroomafvoerend rivierbed is. Om aan de vereiste voor landschappelijke inpassing invulling te geven is er voor een onopvallend ontwerp van de botenloods gekozen.

Het botenhuis is bestaand gebruik, maar zal worden uitgebreid en definitief planologisch worden toegestaan. De uitbreiding is kleinschalig en tast de kernkwaliteiten van het gebied niet

aan. Zie ook paragraaf 4.12 Natuur en groen.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat er geen sprake is van een aantasting van de Groene Ontwikkelingszone**.**

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.
De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

1. Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad
2. Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen
3. Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente
4. Te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.
Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes
4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes staat centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven uit de Omgevingsvisie, en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.





4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stad
   We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

2. Sociale en gezonde stad
   Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

3. Aantrekkelijke stad
   Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

4. Duurzame stad
   Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

8 richtinggevende keuzes

De 4 opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren, we kijken daarom naar integrale oplossingen. Waarbij we een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken benaderen en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de

richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie.

1. Compacte, dynamische stad:
   Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemening. Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.
   Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.
   Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.

2. Toekomstbestendige wijken
   Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. In combinatie met de daarbij passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan de leefwereld, het welbevinden en de gezondheid van inwoners centraal. Tijdelijke functies en initiatieven ondersteunen we om verbeteringen te realiseren.

3. Groene, gezonde stad
   We willen als stad bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners en het verbeteren van de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving is daarbij een belangrijk integraal thema, waarbij het o.a. gaat om luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen.
   Dichtbij huis zijn er mogelijkheden om te ontmoeten, wandelen, spelen en sporten. Daarvoor ontwikkelen we o.a. een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes op stad- en wijkniveau.

4. Duurzame mobiliteit
   In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.
   Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

5. Energieopgave
   Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van hernieuwbare energie.

6. Groter centrumgebied
   De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroevers een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA, Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier, en Burchtstraat/ Augustijnenstraat.

7. Sterke campussen
   De komende jaren blijven we investeren in de clusters Health & high Tech om nieuwe banen te creëren. We willen ruimte bieden aan nieuwe bedrijven en meewerken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit doen we mede door te investeren in uitstraling en kwaliteit en door de mogelijkheden voor intensivering en functiemenging op campussen te onderzoeken. De Novio Tech Campus, Campus Heyendaal en de binnenstad zijn sterke campussen in Nijmegen.

8. We omarmen het kanaal
   We zien een samenballing van opgaven rondom het Maas-Waalkanaal. Hier zien we kansen voor intensivering en transformatie in de huidige woongebieden in Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert, groene gebieden en de werkgebieden Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen werken we o.a. aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad en geven we de bestaande wijken rondom het kanaal een impuls. De transformatieopgave vraagt om verdere verkenning en onderzoek.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant.

- compacte, dynamische stad: het planvoornemen betreft de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie, in een buurtschapje aan de Oosterhoutsedijk in Lent.

3.3.2 Coalitieakkoord 2022-2026 'Ons Nijmegen, Stad van iedereen'

We zijn een aantrekkelijke stad en staan er goed voor. De potentie van de stad gaan we de komende vier jaar optimaal benutten. We groeien gezond verder, zowel in inwoneraantal als in werkgelegenheid. We blijven een sociale stad. We blijven aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers en investeren daarom in alle wijken. We vinden het vanzelfsprekend dat we een enorme duurzaamheidsslag maken. We investeren in een gezonde groei van onze stad en zorgen dat alle Nijmegenaren mee kunnen ontwikkelen.

De komende periode investeren wij fors in duurzaamheid: we gaan meters maken met iedereen in de stad. De ambities van Nijmegen zijn hoog, en we zijn trots op het feit dat we European Green Capital zijn. Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen. We stellen de vraag van de inwoner centraal en organiseren hulp zo dichtbij en goed mogelijk. We staan voor de uitdaging dit ook financieel beheersbaar te maken. De komende periode gaan we onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit; bij nieuwe ontwikkelingen in het noorden van de stad, in bestaande wijken en voor onze culturele en wijkvoorzieningen.

3.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de opgaven en keuzes uit de omgevingsvisie en het coalitieakkoord, bestaande uit een woningbouwontwikkeling en het huisvesten van een vereniging, waarbij industrieel erfgoed in stand wordt gehouden.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

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

4.2 Wonen

4.2.1 Toetsingskader

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld.

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030. Ook bieden we ruimte voor bijzondere woonvormen. Het gaat dan om woonvormen die flexibel, tijdelijk of collectief van aard zijn.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de ov-knooppunten.

4.2.2 Planvoornemen

Het woningbouwprogramma bestaat uit 18 woningen, te weten 1 vrijstaande woning, 7 halfvrijstaande woningen en een rijtje van drie. De woningen vallen in de duurdere prijscategorie (> € 280.000,- conform Uitvoeringsagenda Wonen).

Conclusie

Met de toevoeging van deze woningen wordt bijgedragen aan de grote woningvraag. Met het plan worden woningen toegevoegd en wordt voorzien in de vraag naar grondgebonden woningen (halfvrijstaande woningen en rijwoningen).

4.3 Economische zaken

4.3.1 Horeca

4.3.1.1 Toetsingskader

4.3.1.1.1 Omgevingsvisie

- Recreatie en toerisme: we ontwikkelen nieuwe recreatieve locaties met een bijzonder karakter, zoals NYMA, Waalkwartier en het plassengebied in Nijmegen-Noord.

4.3.1.1.2 Horecanota Gastvrij Nijmegen

Reguliere horeca

In de "Horecanota Gastvrij Nijmegen" zijn beleidslijnen opgenomen voor het toestaan van nieuwe horeca. De volgende beleidslijnen zijn buiten het centrum van toepassing:

- In de woonwijken heeft horeca in de eerste plaats een verzorgende functie. Horeca speelt een rol in de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving in de wijken en buurten van de stad, soms als een risicofactor maar veel vaker als een pluspunt. Horeca in woonwijken is voor veel bewoners een aantrekkelijk verrijking van hun wijk. Nieuwe horeca kan in de wijken worden toegestaan op voorwaarden dat deze kleinschalig van aard is en aanvullend op het reeds aanwezige aanbod. Er is slechts zeer beperkt horeca in Nijmegen-Noord en nieuwe horeca is dus snel aanvullend op het bestaande aanbod.
- Nieuwe horeca wordt mogelijk gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe horeca in nog te ontwikkelen gebieden komt tegemoet aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of richt zich op een nieuwe doelgroep (toeristen).
- In de horecanota is een beleidslijn opgenomen om horeca op unieke locaties mogelijk te maken.

Ondersteunende horeca

Naast reguliere horeca kennen we in Nijmegen ook ondersteunende horeca. Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft iets kan consumeren en daarvoor moet betalen. Het gaat dan om een zaak met een detailhandelsbestemming of om bijzondere doeleinden, waar een beperkt deel van het oppervlak gebruikt wordt voor het plaatsen van tafels en stoeltjes. Het kan dan bijvoorbeeld

gaan om een boekenwinkel met een koffiecorner, sportvereniging met kantine of om een museum met een restaurant. In de planregels zijn voorwaarden gesteld ten aanzien van ondersteunende horeca.

4.3.1.2 Planvoornemen

Bij de herontwikkeling van dit voormalige bedrijfsterrein in binnenstedelijk gebied wordt ook de huisvesting van roeivereniging De Waal mogelijk gemaakt. Door het unieke industriële karakter van het gebied, de aanwezige functies en de ligging aan de rivier is de locatie bijzonder aantrekkelijk voor horeca. Hier gaat het echter alleen om ondersteunende horeca voor de Roeivereniging De Waal met een maximum van 250 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte. Dit is dus passend binnen het beleid.

4.3.2 Kantoren, maatschappelijke- en commerciële dienstverlening

4.3.2.1 Toetsingskader

4.3.2.1.1 Omgevingsvisie

- Kantoren: op de kansrijke, toekomstbestendige centrumlocaties reserveren we ruimte voor kantoren. Daarnaast creëren we meer aanbod voor kleine kantoorgebruikers en ruimten voor ZZP-ers en 'co-working spaces'.

4.3.2.1.2 Regionaal Programma Werklocaties

Kantoren

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van grootschalige kantoorontwikkelingen (RPW). Conform deze afspraken zijn er in Nijmegen alleen grote kantoorunits toegestaan in de directe omgeving van het Centraal Station en Station Lent. Daarnaast is enige kleinschalige kantoorontwikkeling langs verkeersradialen toegestaan. Het gaat dan om kantoren met een maximale omvang tot 1.000 m^2. Verder kan de kantoorfunctie ook terugkomen in de vorm van kleinschalige (ondersteunende) kantoren, flexplekken en woon-werkpanden in de wijk (tot max. 500 m^2).

4.3.2.2 Planvoornemen

Roeivereniging De Waal wordt gehuisvest in het voormalige PGEM-gebouw. Hierbij worden ook enkele daarop aansluitende functies voor externen in beperkte mate mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om flexwerkplekken, vergaderruimtes, ondersteunende kantoorruimte en maatschappelijke voorzieningen. Dit is dus passend binnen het beleid.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

4.4.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We voorkomen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Daarom willen we een leefbare, veilige en schone stad met aandacht voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en de gevolgen van klimaatverandering (hitte).

4.4.1.2 Toetsingskader

In deze verantwoording is de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009). Daarnaast is getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven.

4.4.2 Planvoornemen

In het plangebied worden een aantal woningen toegevoegd, een maatschappelijke/ gemengde bestemming en een botenhuis in de Spiegelwaal. De woningen sluiten aan op andere woonbestemmingen met uitzondering van de oostzijde waar de nieuwe woningen aansluiten aan de maatschappelijke/ gemengde bestemming. Binnen deze bestemming is alleen bedrijvigheid tot milieucategorie 2 of gelijkwaardig mogelijk. Tevens is uitsluitend ondergeschikte horeca mogelijk en dus geen groot terras. Gezien de nabijheid van het spoor en de Snelbinder (hoofdinfrastructuur) is hier sprake van een gemend gebied en wordt de toegestane categorie als één categorie lager beschouwd, welke voldoende is om te spreken van een goed woon- en leefklimaat. Deels is hiervoor een aanduiding opgenomen waarbinnen geen buitenactiviteiten mogen plaatsvinden, deels heeft een akoestische beoordeling plaatsgevonden (zie Bijlage 3 Memo geluidsaspecten parkeren. Het botenhuis wordt alleen gebruikt voor stalling van boten en zal dus ook geen hinder naar de omgeving veroorzaken. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Toetsingskader

4.5.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We voorkomen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Daarom willen we een leefbare, veilige en schone stad met aandacht voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en de gevolgen van klimaatverandering (hitte).

4.5.1.2 Wettelijk kader

Geluidgevoelige objecten worden beschermd door de Wet geluidhinder. Dit betreffen woningen, maar ook scholen en ziekenhuizen. Deze Wet geluidhinder regelt het aspect (weg)verkeerslawaai.

4.5.2 Planvoornemen

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe woningen dus nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk.

De woningen vallen binnen de geluidszone van de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. De woningen liggen niet binnen de geluidszone van wegverkeer of een gezoneerd industrieterrein. Het Wijersterrein ligt binnen de geluidszone van de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de zone via een ruimtelijk besluit mogelijk wordt gemaakt, wordt de voorkeursgrenswaarde in acht genomen. Uit akoestisch onderzoek (zie Bijlage 4 Akoestisch onderzoek) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai wordt overschreden.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze waarde wordt vastgelegd in een Hogere Waardenbesluit. Voor dit gebied mag een dergelijk besluit worden genomen op grond artikel 3 van beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder 2013 van de gemeente Nijmegen.

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.

4.6 Trillingen en spoor

4.6.1 Toetsingskader

4.6.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We voorkomen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Daarom willen we een leefbare, veilige en schone stad met aandacht voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en de gevolgen van klimaatverandering (hitte).

4.6.1.2 Wettelijk kader

<u>Trillingen</u>

De handreiking nieuwbouw en spoortrillingen stelt dat als de afstand tot het spoor minder dan 100 meter is, het aspect trillingen beoordeeld moet worden. Is de afstand groter dan 100 meter maar kleiner dan 250, dan kan dit ook geschieden op basis van de bodemgesteldheid, treinbeeld of klachten.

<u>Spoorwegnet</u>

Daarnaast stelt de Spoorwegwet een vergunning verplicht voor het gebruik van gronden nabij het spoor.

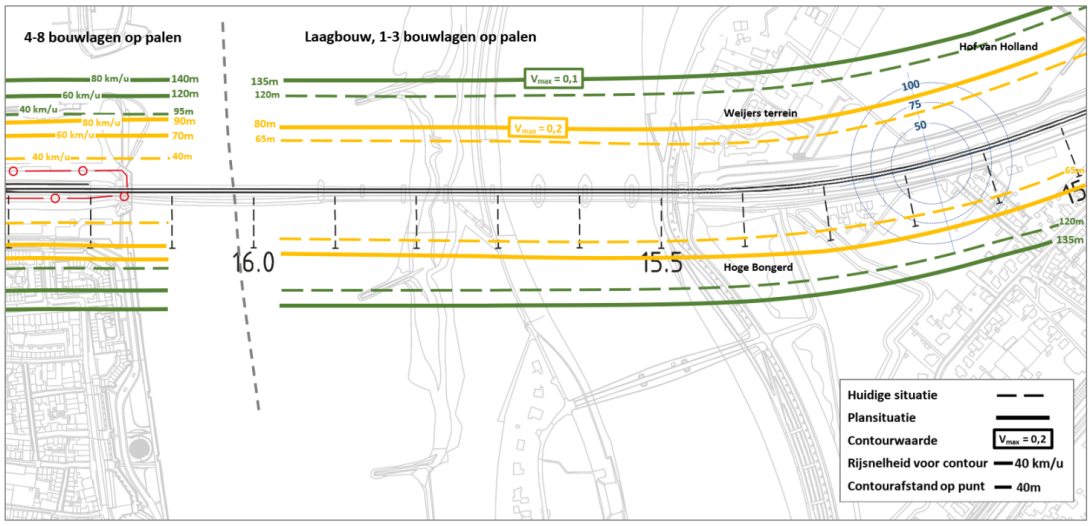
4.6.2 Planvoornemen

Trillingen

De handreiking nieuwbouw en spoortrillingen stelt dat als de afstand tot het spoor minder dan 100 meter is, het aspect trillingen beoordeeld moet worden. Is de afstand groter dan 100 meter maar kleiner dan 250, dan kan dit ook geschieden op basis van de bodemgesteldheid, treinbeeld of klachten.

Alle woningen komen binnen 250 meter van de spoorbaan. Er komen ook woningen binnen 100 meter van de spoorlijn.

Er is hier sprake van nieuwbouw bij bestaand spoor. Dit maakt dat de SBR-richtlijnen van toepassing zijn. Er is door DGMR een trillingsonderzoek uitgevoerd (M.2021.1176.00.N001V2 d.d. 20-05-2022, zie Bijlage 5 Trillingsonderzoek). Dit onderzoek heeft als uitgangspunt de intensiteiten vanuit het PHS (Project Hoogfrequent Spoor) genomen, waarvoor een Tracébesluit is genomen. Hieruit blijkt het volgende:



Trillingscontouren (Bron: Bijlage 5 Trillingsonderzoek)

Binnen 95 meter van het spoor zullen bij fundering van woningen op staal aanvullende maatregelen moeten worden genomen daar de trillingsniveaus de waarde A2 overschrijden.

Binnen 80 meter van het spoor zullen bij fundering van woningen op palen aanvullende maatregelen moeten worden genomen daar de trillingsniveaus de waarde A2 overschrijden.

Dit betekent dat er voor meerdere woningen voldoende trillingsbeperkende maatregelen moeten worden genomen. Dit is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels in 16.1 Overige zone - trillinghinder geborgd.

Indien er gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid (16.1.2), dan dienen toekomstige bewoners geïnformeerd te worden dat er mogelijk trillinghinder kan optreden.

Spoorwegwet

In het kader van de Spoorwegwet heeft ProRail vergunning verleend op grond van het bepaalde in artikel 19 lid 1 van die wet, voor de bouw van het onderhoudsgebouw ten behoeve van de

roeivereniging, zie Bijlage 6 Vergunning Spoorwegwet. Daarmee wordt voldaan aan de belangen van ProRail.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

4.7.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We voorkomen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Daarom willen we een leefbare, veilige en schone stad met aandacht voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en de gevolgen van klimaatverandering (hitte).

4.7.1.2 Wettelijk kader

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

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

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

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

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 ìg/m^3	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM10	40 ìg/m^3	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM10	max. 35 dagen/jaar > 50 ìg/m^3	1 juni 2011

Tabel: luchtkwaliteit

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling,

de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM2,5 schadelijker is dan blootstelling aan PM10. De kleinere deeltjes van PM2,5 dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit van zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM2,5 opgenomen. Voor PM2,5 geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m3 voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m^3 (WHO, 2006).

Momenteel ligt een nieuwe EU-richtlijn voor luchtkwaliteit ter consultatie waarin nieuwe advieswaarden zijn opgenomen voor PM2,5; PM10 en NOx van respectievelijk 5 µg/m^3, 15 µg/m^3 en 10 µg/m^3.

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

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

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en (ondersteunende) horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.7.2 Planvoornemen

Het plan voorziet in de realisatie van ongeveer 18 nieuwe woningen en de vestiging van een sportvereniging met aanverwante functies.

Ad a: veroorzaker:

De bij het project behorende ritgeneratie veroorzaakt geen verkeersaantrekkende werking die een verslechtering van meer dan 3% veroorzaakt. Het plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Ad b: te beschermen object:

Een woning is geen gevoelige bestemming. Ter plaatse van het plan worden de grenswaarden

niet overschreden. De nieuwe richtwaarden van de WHO die eind december zijn aangekondigd worden nog wel overschreden. De gemeente heeft zich daarom gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord. Luchtkwaliteit is geen beperking voor het plan.

4.8 Geur

4.8.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij stelt regels ter bescherming van voor geur gevoelige objecten. Een geurgevoelig object is, kortgezegd, een gebouw waarin mensen gedurende de dag verblijven. In de wet is een meer gedetailleerde begripsbepaling opgenomen.

4.8.2 Planvoornemen

Het plangebied is in het stedelijk gebied gelegen. Binnen een straal van 1 km zijn geen veehouderijen gelegen. Geurproblematiek of beperking van bedrijven in hun bedrijfsvoering is hier niet aan de orde.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

4.9.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We voorkomen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Daarom willen we een leefbare, veilige en schone stad met aandacht voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid en de gevolgen van klimaatverandering (hitte).

4.9.1.2 Wettelijk kader

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) en door risicovolle transportroutes. 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 bestemmingsplangebied.

- Het spoor van Nijmegen naar Arnhem
- De Waal
- A325 /Prins Mauritssingel

4.9.2 Planvoornemen

<u>Plaatsgebonden risico</u>

Onder het plaatsgebonden risico (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. De PR-contour van

de genoemde risicobronnen blijft ver van de voorgenomen ontwikkeling en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

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. Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter van de Waal en de A325. Op deze afstand is alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch ongevalsscenario in het plangebied mogelijk vanuit deze bronnen. Het groepsrisico is daarom op een standaard wijze verantwoord in de beleidsvisie van februari 2014 (Beleidsvisie Externe Veiligheid Nijmegen, 2014 pagina 33).

Het plangebied ligt tevens op korte afstand van het spoor van Nijmegen naar Arnhem. Het toevoegen van kwetsbare objecten tussen de 30 en 200 meter vanaf het spoor dient volgens de beleidsvisie zwaar verantwoord te worden. Zeer kwetsbare objecten zoals basisscholen en kinderdagverblijven worden niet voorzien in het plan. Kwetsbare objecten zoals woningen zijn wel voorzien. Sinds het vaststellen van de beleidsvisie in 2014 is het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' vastgesteld. Hierdoor zijn ook landelijk afspraken gemaakt over het veilig vervoer van gevaarlijke stoffen en zijn de risico's op het spoor aanzienlijk gedaald. Dit laatste blijkt ook uit de berekening die is gemaakt voor deze planontwikkelingen (ODRN Risico's Spoor, 1-2022, zie Bijlage 7 Risico's spoor nul-situatie en Bijlage 8 Risico's spoor voor woningen). Het groepsrisico blijft met de planontwikkeling ver onder de 10% van de oriëntatiewaarde.

De restrisico's die overblijven in het plangebied zijn het gevolg van het mogelijk optreden van een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) -scenario en een toxisch scenario. Aangezien de gemeente geen invloed heeft op de veiligheid van het transport zelf en in de overdracht van bron naar object weinig zinvolle maatregelen denkbaar zijn, blijven alleen de objectgebonden maatregelen over om te overwegen. Dit zijn bijvoorbeeld maatregelen die mensen de gelegenheid geven langer te kunnen schuilen in een object of maatregelen die voorkomen dat onderdelen van gebouwen bezwijken bij een bepaalde overdruksituatie. Gezien het feit dat het groepsrisico ver onder de 10% van de oriëntatiewaarde ligt en het transport van gevaarlijke stoffen beperkt is zouden aanvullende bouwkundige maatregelen disproportioneel zijn ten opzichte van de te bereiken veiligheidswinst.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

De Veiligheidsregio Gelderland Zuid (VRGZ) heeft op 4 juli 2022 een advies uitgebracht over de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De VRGZ gaat op deze aspecten akkoord met de gekozen verantwoording van het groepsrisico, zie Bijlage 9 Advies VRGZ.

4.9.3 Conclusie

De ontwikkeling van kwetsbare objecten in dit bestemmingsplan is aanvaardbaar.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

4.10.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- Sociale en gezonde stad: We voorkomen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Daarom willen we een leefbare, veilige en schone stad met aandacht voor luchtkwaliteit, bodemkwaliteit,

geluid en de gevolgen van klimaatverandering (hitte).

4.10.1.2 Wettelijk kader

Het bestaande bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het bevoegd gezag moet bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2 Awb). Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom beoordelen wij de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan.

4.10.2 Planvoornemen

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische percelen en aan de oostzijde een bedrijfsterrein aan de Oosterhoutsedijk 48 en een woning aan de Oosterhoutsedijk 60.

4.10.2.1 Uitgevoerde onderzoeken

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

<u>Voor de overwegend agrarische percelen:</u>

- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en NEN 5707 Oosterhoutsedijk 60 in Nijmegen, Ortageo, kenmerk 214243/R01, d.d. 12-04-2021
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D220199215&type=.pdf
  Geen chemische verontreinigingen boven de interventiewaarde en geen asbest boven de halve interventiewaarde op de Oosterhoutsedijk 60.
- Nader bodemonderzoek Hof van Holland zuid Rapportage versie 1, Bioclear, kenmerk 20185431/11855, d.d.06-12-2018
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D190112581&type=.pdf
  Onderzoek naar sloot op de grens van het plangebied. De sloot is verontreinigd, advies om de sloot te saneren en te dempen.
- Arcadis heidemij, Verkennend bodemonderzoek Oosterhoutsedijk/ Zaligestraat te Oosterhout, Kenmerk 634-OA99-4128-19618, d.d. 18-05-1999
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941512&type=.pdf
  Actualiserend bodemonderzoek in opdracht van de gemeente Nijmegen. De oliesloot is zwaar verontreinigd en dus moet rekening worden gehouden met een mogelijke sanering.
- Goedkeuring BUS-melding sanering nabij Oosterhoutsedijk 60 te Lent Locatiecode:NM026801938, Gemeente Nijmegen, kenmerk D190250752, d.d. 18-04-2019.
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D190250752&type=.pdf
  Goedkeuring melding voor de sanering van de ''oliesloot''

<u>Voor het bedrijfsterrein:</u>

- Aanvullend bodemonderzoek Oosterhoutsedijk 48 in Nijmegen, Ortageo, kenmerk 214140/R01, d.d. 12-4-2021
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D220343087&type=.pdf
  Oliespot in de loods betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Op het terrein dat niet

binnen het plangebied ligt is een ernstige verontreiniging van asbest aangetroffen, die gesaneerd zal moeten worden. Verder is daar ook een ondergrondse tank aangetroffen, zonder bodemverontreiniging.

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Oosterhoutsedijk 48 in Nijmegen (Lent), Ortageo, kenmerk 213746/R01, d.d. 18-12-2020
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D220342842&type=.pdf
  Terreindelen zijn verhard met puin, asbest aangetroffen op het zuidelijke deel van het terrein buiten het plangebied en minerale olie aangetroffen in de loods. Aanbeveling om nader onderzoek te doen naar de minerale oliespot en de asbestspot.
- Nader bodemonderzoek fase 2, De klinker, kenmerk 2908/030711OL.310, d.d. 06-02-2004
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D
  Sterke verontreiniging minerale olie aan de westkant van de schuur/loods. Geen tetrachloormethaan aangetroffen in het grondwater.
- Nader grond- en grondwateronderzoek fase 1, De klinker, kenmerk 3117/010330OL.310, d.d. 7-8-2001
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941523&type=.pdf
  Minerale olie aangetroffen in de loods. Lood aangetroffen op twee locaties, maximaal een lichte verontreiniging van lood aangetroffen.
- Verkennend bodemonderzoek, Grontmij, kenmerk 1114/1259161, d.d. 20-04-1995
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941528&type=.pdf
  Minerale olie en een lichte verontreiniging met zink, lood en PAK op het bedrijfsterrein.
- Verslag van onderzoek naar bodemverontreiniging in de gemeente Elst, Oranjewoud, kenmerk 1112/10078-11433, d.d. 01-06-1993
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941526&type=.pdf
  De sloot ter noordwesten van het terrein is zeer ernstig verontreinigd. Een nader onderzoek wordt aangeraden naar minerale olie en lood op het bedrijfsterrein.
- Indikatief milieutechnisch onderzoek voor P.G.E.M. terrein aan de Oosterhoutsedijk te Lent, Fugro, kenmerk 1113/F-5430/001, d.d. 12-01-1988
  https://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D150941527&type=.pdf
  In opdracht van de provincie Gelderland is onderzoek gedaan naar het voormalige P.G.E.M.-terrein. Uit dit onderzoek bleek een sterke verontreiniging van minerale olie aanwezig te zijn in de sloot ter noordwesten van het voormalige P.G.E.M.-terrein.

4.10.2.2 Samenvatting en conclusie

<u>Voor de overwegend agrarische percelen:</u>

Uit het aanvullende onderzoeksrapport van Ortageo blijkt er geen sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat geen sterke verontreiniging is aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen risico voor het beoogde gebruik. Op het Noordwesten van de Oosterhoutsedijk heeft ook een sloot gelegen waarin een olieverontreiniging heeft gelegen. Deze sloot is door de gemeente Nijmegen gesaneerd.

<u>Voor het bedrijfsterrein:</u>

Op het bedrijfsterrein is op de bodem een grote hoeveelheid halfverhardingsmateriaal bestaande uit puin en grind aanwezig. Dit halfverhardingsmateriaal zal voor het starten van de bouwwerkzaamheden afgevoerd moeten worden. In de planexploitatie moet rekening gehouden worden met de kosten voor afvoer van puin en grind.

De aangetroffen verontreiniging bij het clubgebouw van de roeivereniging op de zuidoostelijke grens van het plangebied vormt een risico voor het beoogde gebruik en daarom moeten saneringsmaatregelen getroffen worden. Hiertoe dient een BUS melding of een saneringsplan te worden ingediend. In de planexploitatie moet rekening gehouden worden met bovenstaande saneringslocaties.

Naast de aangetroffen verontreiniging bij het clubgebouw is ook een ondergrondse tank aangetroffen. Deze ondergrondse tank kan bij het beoogde gebruik voor een potentieel risico zorgen en dient onklaar gemaakt te worden. Dit moet gebeuren aan de hand van vigerende regels. In de planexploitatie moet rekening gehouden worden met het onklaar maken van de ondergrondse tank.

Behoudens de bovengenoemde verontreiniging, blijkt op het overgrote deel van het bedrijfsterrein geen sprake te zijn van bodemverontreiniging

Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen verdere maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

4.11 Water

4.11.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- Toekomstbestendige wijken: Elke wijk dient een kwalitatief goede openbare ruimte te hebben met groen, water, natuur, ecologie en groene verbindingen, die uitnodigt tot ontmoeting, spelen, bewegen en recreatie.
- Groene, gezonde stad: Bij de verdere ontwikkeling van de stad gaan we uit van het natuurlijk systeem, dat bestaatuit groen, water en de ondergrond. Juist als we de stad gaan verdichten en intensiveren, wordt de kwaliteit van de groene en blauwe netwerken en plekken in de stad steeds belangrijker. Zowel voor de leefbaarheid voor mens en dier, de biodiversiteit en de klimaatadaptatie
- We maken het natuurlijk systeem robuuster. We onderzoeken in samenhang met herinrichtingsprojecten welke kansen er zijn voor herstel of het zichtbaar maken van het natuurlijk systeem en van cultuurhistorische elementen daarin zoals landgoederen. We zorgen voor meer groen, extra oppervlaktewater en regenwater-infiltratiesystemen in de bodem, zodat onze grondwatervoorraad op peil blijft.

4.11.2 Toetsingskader algemeen

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Waterwet. Binnen het Besluit ruimtelijke ordening (21 april 2008) is de watertoets verankerd.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Hof van Holland en is grenzend aan een nieuwe watersingel. In het gebied wordt woningbouw gerealiseerd. Daarnaast wordt de roeivereniging definitief gehuisvest met bijbehorend drijvende botenhuis in de Spiegelwaal (buitendijks). Het drijvende botenhuis zal dienen als veilige opslag en vertrek/aankomst van de boten en hun roeiers.

Het plangebied maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van de Waalsprong. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023, het

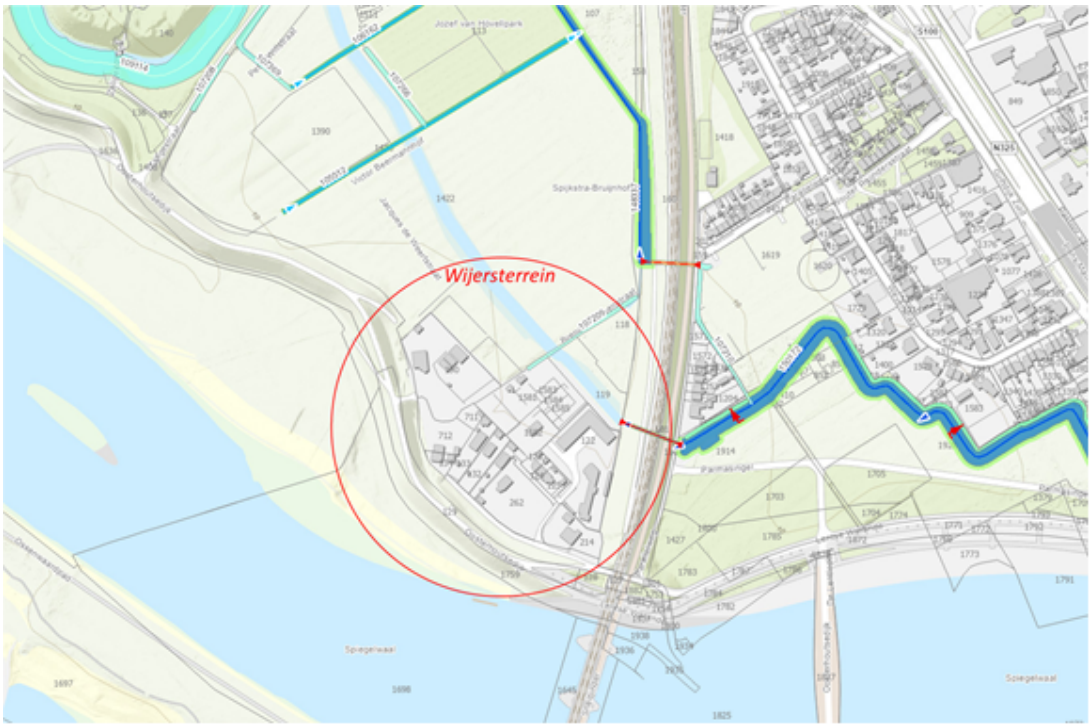
Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (2009) (WIW) en de beleidsnota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Versterken Verbinden Vergroenen. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening, de Keur voor waterkeringen en wateren. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij waterkeringen of watergangen kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden worden getoetst aan de beleidsregels.

4.11.3 Oppervlaktewater

4.11.3.1 Beschrijving

Aangrenzend aan het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. In de nabije omgeving liggen verschillende watergangen die het hemelwater van het gebied afvoeren naar de singels. Via het plangebied stroomt hemelwater af naar de dichtstbijzijnde watergang. De watergang kruist het spoor middels een duiker. Ten noordwesten van het plangebied sluit het oppervlaktewater aan op het singelsysteem van Hof van Holland. De watergangen fluctueren met de waterstanden van de Waal mee. Een gedeelte van de legger (Waterschap Rivierenland) is weergegeven in .



Afbeelding Overzicht watergangen volgens de legger wateren van Waterschap Rivierenland

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 en kwelwater van de Waal af te voeren naar de plassen in de landschapszone. Bij te veel verlaat het water het gebied via een stuwconstructie bij Oosterhout. 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. De singels zijn in

beheer en onderhoud bij het waterschap. Het watersysteem is beschreven in het WIW en speelt een (mede)ordenende rol bij stedelijke ontwikkelingen.

De singels hebben een variabel peil en kennen sterke fluctuaties. Het gemiddelde peil bedraagt NAP+7,90 m. De singels mogen niet leeglopen. In droge periodes wordt water vanuit de plassen in de singels gepompt om een minimaal peil van NAP+7,60 m te verkrijgen. Het systeem van singels bestaat uit drie lussen. Het plangebied ligt langs de zogenaamde grote lus. De maximaal berekende waterstand in de watergang bedraagt NAP+8,60 m (bij bui T=10).

Het waterschap monitort de waterkwaliteit in plassen en singels. De verwachting was dat de hoeveelheden nutriënten (stikstof en fosfaat) de MTR-normen mogelijk zouden overschrijden. Uit de monitoring over 2015, gepresenteerd op 15 januari 2016, blijkt echter dat de totaal nutriëntenbalans bij het meetpunt onder de gestelde norm van 0,08 mg/l blijft.

Bij de singels worden zoveel mogelijk natuurlijke oevers aangelegd (minimaal eenzijdig). Deze vormen een deel van de zuivering van het water. De verwachting is dat, zodra er een volwaardig oppervlaktewatersysteem is, de waterkwaliteit zal toenemen. De plassen dienen dan als een soort bezinkput voor het stof waaraan zich voedingsstoffen hechten. In de toekomst zal regelmatig water door de singels rondgepompt worden wat bevorderlijk is voor de waterkwaliteit. Een eerste ecologische monitoring door het waterschap geeft aan dat de nieuwe oevers en de vijvers zelf zich al goed aan het ontwikkelen zijn.

Werkzaamheden in de watergang of de bijbehorende beschermingszone zijn vergunning -en of meldingsplichtig omdat deze invloed hebben op de aan- en afvoer van water, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Voor A-watergangen is die strook 4 meter breed, gemeten uit de insteek. Voor B-watergangen is de strook 1 meter breed. C-watergangen hebben geen beschermingszone.



Afbeelding Hoofdwatersysteem Waalsprong

4.11.3.2 Planvoornemen

De eerste waterberging zal plaatsvinden in de zaksloten en wadi's binnen het plangebied. Vanuit deze bodempassages wordt het water vertraagd naar oppervlaktewater afgevoerd. Alleen bij noodsituaties kunnen via de slokops overstortingen plaatsvinden. Hierdoor stelt het waterschap eisen aan de benodigde berging. Toenemend verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de landschapszone, hiervoor wordt een waterboekhouding bijgehouden en halfjaarlijks geactualiseerd.

Aangrenzend aan het plangebied ligt een watergang. De beschermingszone hiervan ligt voor een heel klein deel binnen voorliggend plangebied. Hiervoor geldt de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterlopen".

4.11.4 Grondwater

4.11.4.1 Toetsingskader

Het plangebied ligt in een poldergebied. Het oude dorp Lent ligt op een iets hogere zandige stroomrug. Eromheen liggen van oorsprong lager gelegen kleiige gronden en deels zijn die lage gebieden nog aanwezig. Bij hoge waterstanden in de rivier zoals in 1993 en 1995 kan het grondwater in het plangebied gemiddeld één keer in 25 jaar tot aan het maaiveld komen.

Door de dijkteruglegging in combinatie met de aanleg van het kwelscherm zal volgens de MER Dijkteruglegging Lent 2010 geen achteruitgang in het plangebied plaatsvinden. Het kwelscherm zal echter niet alle kwel gaan tegenhouden en kwelafvoer blijft dus nodig. De singel dichtbij de nieuwe waterkering zal deze kwel voor een groot deel gaan afvoeren. Ook de sloten in het gebied nabij het Wijersterrein moeten hun functie voor het afvangen van kwel en het afvoeren van regenwater blijven behouden.

Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;
- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen.

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

In de Waterwet is naast de gemeentelijke zorgplicht voor regenwater ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen. Gelet op de verantwoordelijkheden van particulieren strekt deze zorgplicht niet zover dat gemeenten ook gehouden zijn (ter voorkoming van grondwateroverlast) maatregelen te nemen op percelen die in particulier eigendom zijn. Eigenaren moeten zelf zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen

en gebouwen. Zij moeten in dat kader zelf bouwkundige maatregelen treffen. Dit speelt vooral bij ondergronds bouwen.

Voor indicatieve informatie over de grondwaterstanden wordt verwezen naar de milieuatlas van de gemeente Nijmegen die te vinden is via http://kaart.nijmegen.nl/milieu/. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of een verdiepte parkeervoorziening en het (tijdelijk) lozen van het bronneringswater. Op de milieuatlas is ook informatie te vinden over (resultaten en onderzoek naar) de waterdoorlatendheid van de bodem.

De grondwaterstand wordt bij het in het WIW omschreven peilbeheer primair gereguleerd door het oppervlaktewatersysteem. De secundaire structuur bestaat uit de drainage onder de bodempassages en de cunetdrainage in de wegen. Deze zullen alleen functioneren bij buien met een herhalingstijd groter dan T=10 en/of een hoge waterstand in de rivier. Bij lage intensiteiten en waterstanden zullen deze systemen geen grondwater naar oppervlaktewater afvoeren. Daardoor wordt voldaan aan de eis van grondwaterneutraal bouwen uitgaande van de definitie volgens het WIW.

Weg- en vloerpeilen

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

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

- drooglegging- en ontwateringnormen;
- aansluiten op bestaande wegen in de omgeving door maaiveldhoogten zo natuurlijk mogelijk op te vangen (civieltechnische constructies minimaliseren);
- grondverzet beperken;
- goten voor bovengrondse afvoer van hemelwater;

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 ontwatering

Om de afvoer van drainageleidingen naar het oppervlaktewater onder vrij verval te laten plaatsvinden, verdient het de voorkeur dat het oppervlaktewaterpeil beneden de uitmonding van de drainageleiding ligt. Om dat te kunnen realiseren is er een bepaalde drooglegging noodzakelijk. Voor een goede ontwatering wordt een drooglegging van 1,00 m gehanteerd.

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

- voldoende mogelijkheden tot afwatering garanderen;
- afvoer van hemel- en overstortwater garanderen;
- 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 moet aan een aantal technische uitgangspunten voldaan worden. Deze zijn:

- een minimale drooglegging van 1,00 m;
- een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m beneden maaiveld ter plaatse van wegen/verharding;
- een minimale ontwateringsdiepte van 0,85 m beneden vloerpeil ter plaatse van bebouwing;
- een minimale ontwateringsdiepte van 0,50 m beneden maaiveld ter plaatse van woningen zonder kruipruimten tuinen en groenvoorzieningen;

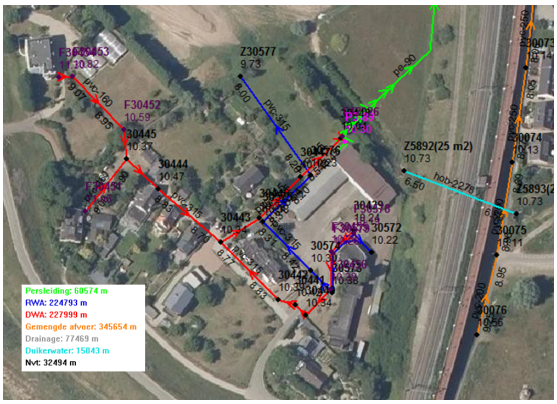
Hierbij wordt verondersteld dat deze niveaus gemiddeld één keer per jaar mogen worden overschreden.

4.11.4.2 Planvoornemen

Voor het plangebied is een GHG van NAP+9,50 m geadviseerd. Daaruit volgt een toekomstige maaiveldhoogte NAP+10,20 m. De gemiddelde maaiveldhoogte moet ongeveer NAP+10,20 m tot NAP+10,30 m worden. Omdat het vloerpeil minimaal 0,15 m boven het wegpeil moet liggen, bedraagt het minimale vloerpeil NAP+10,35 m. De ontsluitingswegen sluiten aan op de Oosterhoutsedijk. Deze verloopt van circa 10,25 naar 14,00 m+NAP.

4.11.5 Afvalwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Oosterhoutsedijk. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden.



Afbeelding Huidige riolering nabij Wijersterrein



Afbeelding Uitsnede pompenplan Waalsprong (2017)

Een rioolgemaal aan de Oosterhoutsedijk pompt het water naar het eindgemaal van de Waalsprong. De persleiding (PE-90) gaat via Oosterhoutsedijk en kruist het spoor richting de Parallelweg in pompgebied Lent. Hier wordt het geloosd op het vrijvervalstelsel. Het eindgemaal pompt het water verder naar de rioolwaterzuivering Arnhem zuid.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Rioolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig rioolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken

van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd.

Bouwen boven gemeentelijke riolering is niet toegestaan en kan betekenen dat riolering verlegd of dat de inrichting gewijzigd moet worden. Bij hoofdtransportleidingen dient rekening gehouden te worden met niet te bebouwen stroken aan weerszijden van de leiding van 6 m. Deze eis is vastgelegd in artikel 2.5.19 van de Nijmeegse bouwverordening.

Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het verdient aanbeveling afvalwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren. Het verdient tevens aanbeveling goede afspraken te maken over de afvoer van afvalwater en hemelwater over de percelen van derden als die situatie zich voordoet en die afspraken goed vast te leggen. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan. Let op bij gescheiden stelsels dat foutieve aansluitingen voorkomen worden omdat deze de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden.

4.11.6 Hemelwater

Voor het hele plangebied geldt, in het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water, het gemeentelijk beleid om schoon hemelwater niet te vermengen met vuil afvalwater. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie van hemelwater moet waar mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen (conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000).

Het plangebied valt onder het WIW 2009. Voor nieuwbouw in dit gebied geldt dat het afstromende hemelwater afgevoerd moet worden naar de singels. Het afstromende water van daken en wegen wordt in principe bovengronds afgevoerd naar de zaksloten en wadi's. Binnen het WIW geldt dat voor de filtering van het hemelwater in eerste instantie een bodempassage wordt toegepast. Alternatieven voor filtering moeten met het waterschap overlegd worden. Buitendijkse gebieden mogen hemelwater rechtstreeks lozen op de Waal.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

In het waterhuishoudkundige plan wordt eveneens getoetst of er voldoende berging mogelijk is in het watersysteem van de WIW. Als onvoldoende berging aanwezig is binnen dat systeem, moet in overleg met de gemeente Nijmegen en Waterschap Rivierenland naar aanvullende locaties voor waterberging gezocht worden.

Incidenteel is directe lozing van dakwater op watergangen toegestaan. Door de filterende werking van de wadi's zal de waterkwaliteit in de singels blijven voldoen aan de normen, wat verder versterkt wordt door de inrichting van de singels (natuurvriendelijke oevers).

De bodempassages worden bij voorkeur in grote eenheden in de openbare ruimte ingericht. Bodempassages worden bij voorkeur zo ingericht dat extensief onderhoud mogelijk is. Dubbel gebruik van bodempassages als speelveld is om praktische- en volksgezondheidsredenen niet mogelijk.

In de toekomstige situatie wateren daken en wegen af naar bodempassages. De minimale berging in de bodempassages bedraagt 10 mm ten opzichte van het afwaterende verharde oppervlak. De bodempassages voeren het water met drainageleidingen vertraagd af naar de aanwezige watergangen. De berging in de bodempassages wordt niet meegerekend in de

berging van het oppervlakte-watersysteem.

Bij grotere regenbuien treden de overstorten (slokops/overstortputten) van de bodempassages in werking en wordt het teveel aan regenwater via overstortleidingen rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd. De voornaamste functie van de wadi's is een zuiverende.

In het op te stellen waterhuishoudkundig plan vindt nadere detaillering van de bodempassages en het daarop aangesloten verhard oppervlak plaats. Dit plan dient ter goedkeuring aan Waterschap Rivierenland en de gemeente Nijmegen voorgelegd worden. Voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig.

De afvoercapaciteit van de slokops dient te voldoen aan de minimale afvoercapaciteit uit de meeste recente versie van de beleidsnota “Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer”. Voor de wadi's geldt dat er niet in gebouwd mag worden. Het groen heeft een dubbelfunctie als groen en waterfilterberging. De beleidsnota 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.

4.11.7 Waterkering

De locatie van de botenwerkplaats ligt buiten de beschermingszone van de waterkering. Het Waterschap geeft aan dat er daarom voor deze werkzaamheden geen vergunning van het Waterschap nodig is.

4.12 Natuur en groen

4.12.1 Wettelijk kader en planvoornemen

4.12.1.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vormt het toetsingskader voor zowel de beschermde soorten, de beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden), als houtopstanden.

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

Beschermde soorten

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek.

Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden. Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Quick scan

Om de effecten van het plan op beschermde soorten van de Wet natuurbescherming (Wnb) te beoordelen is een quickscan Wnb uitgevoerd (zie Bijlage 1 Update Voortoets Wet natuurbescherming, Bijlage 11 Quickscan flora en fauna landdeel en Bijlage 12 Quikscan flora en fauna roeiloods).

Voor het landdeel van het plangebied is de conclusie als volgt:

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de percelen Oosterhoutsedijk 48 en 60 te Lent, kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden.

Niet uit te sluiten valt dat er vleermuizen in de te rooien bomen met gaten verblijven. Om uit te sluiten dat er sprake is van vleermuisverblijfplaatsen dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd of dient aangetoond te worden dat deze gaten niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

In de loodsen is een latrine van een marterachtige, vermoedelijk steenmarter, aangetroffen. Gezien sommige uitwerpselen nog vers zijn is deze in of in de omgeving van het plangebied nog aanwezig. In het verleden is eerder een steenmarter waargenomen op de locatie. Een nader onderzoek naar deze soort dient uitgevoerd te worden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden. Met een nader onderzoek kan worden bepaald hoeveel alternatieven verblijfplaatsen er geplaatst moeten worden. Afhankelijk van de resultaten van het naderonderzoek kan een ontheffingsaanvraag worden ingediend. Wanneer gebruik gemaakt kan worden van een geldige gedragscode is er een vrijstelling van verbodsbepalingen mits er aan de eisen uit de gedragscode wordt voldaan.

De geplande ingreep zal nagenoeg geen effect zal hebben op het voorkomen van roofvogels aangezien er geen werkzaamheden op of nabij de oostgevel van het voormalige PGEM zullen plaatsvinden. Alleen de overkapping nabij deze locatie wordt handmatig gesloopt, dit levert minimaal en kortdurende geluidsverstoring. Derhalve wordt een nader onderzoek naar deze soorten niet noodzakelijk geacht.

Daarbij is het zeer waarschijnlijk dat de roofvogel reeds is verstoord door de grootschalige werkzaamheden voor de nieuwbouwwijk ten noorden van het plangebied. En kan de aanwezigheid worden uitgesloten.

Tevens dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen als de coniferen en fruitbomen gerooid worden. Het is namelijk niet uit te sluiten dat in deze bomen (niet jaarrond beschermde) nesten aanwezig zijn. De bomen dienen buiten het broedseizoen (circa half maart

tot half augustus) verwijderd te worden.

Gezien de afstand, de aard van de ingreep en de reikwijdte van dit onderzoek, worden als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten op de meest nabijgelegen natura 2000 gebieden verwacht. Op de nabijgelegen natuurbeheergebieden en GNN worden eveneens geen negatieve effecten verwacht.Quickscan Flora en Fauna Oosterhoutsedijk 48 en 60 te Lent N210204.007/24

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuur inclusief” bouwen kunnen de nieuwe woningen eer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen of vleermuizen, maar ook aan het plaatsen van hout- of steenstapels in het plangebied voor marterachtigen en egels.

Gezien sommige van de te rooien bomen mogelijk oude fruitrassen zijn wordt geadviseerd om deze, indien mogelijk, in plaats van te rooien te verplaatsen. In de ontwerp tekeningen wordt aangegeven dat er bijvoorbeeld aan de straatzijde en nabij de parkeerplaatsen bomen worden aangeplant. Hier zouden deze fruitbomen naar verplaatst kunnen worden. Hierdoor gaan deze rassen niet verloren.

Voor het waterdeel van het plangebied is de conclusie als volgt:

Uit de resultaten van de quickscan, die is uitgevoerd ter plaatse van de bestaande roeiloods aan de Oosterhoutsedijk ong. te Lent, volgt dat binnen het plangebied mogelijk algemene muizen en vleermuizen kunnen voorkomen. Voor muizen geldt binnen de provincie Gelderland voor ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing. Ook zijn geen ingrijpende werkzaamheden aan de oever voorzien, waardoor de impact verwaarloosbaar zal zijn. Vleermuizen gebruiken de Spiegelwaal, waarbinnen het plangebied is gelegen, als drink- en foerageerplaats. Indien nachtelijke verstoring tijdens de realisatie- en gebruiksfase voorkomen worden zal de voorgenomen sloop- en vergroting van de roeiloods geen negatieve invloed hebben op vleermuizen of overig beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Het op het land gelegen deel van het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Nijmegen. De regels ten aanzien van houtopstanden (hoofdstuk 4 van de Wnb) zijn daar niet van toepassing. Voor het zuidelijk deel van het plangebied met het botenhuis zijn deze regels wel van toepassing.

Natura 2000

Het in het water gelegen deel van het plangebied is gelegen in Natura 2000. Zie voor de beoordeling paragraaf 3.1.2.

4.12.1.2 Provinciale Omgevingsverordening Gelderland

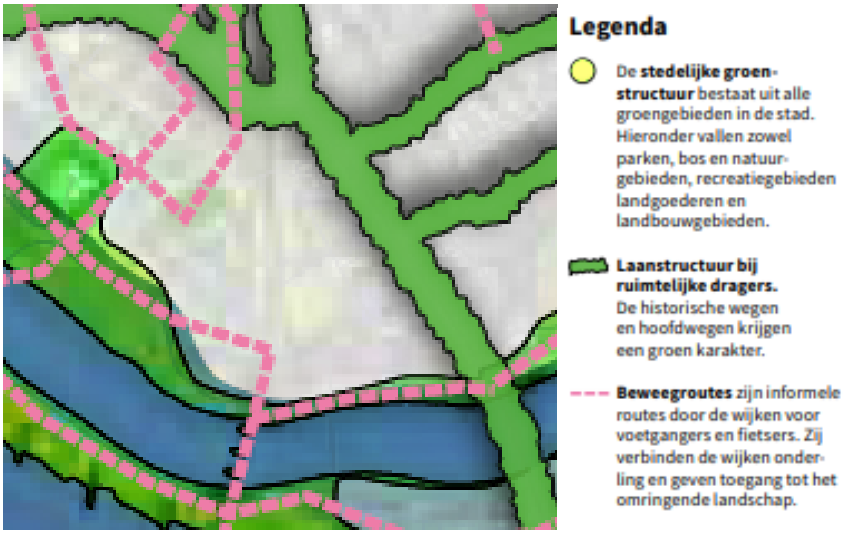
In de Omgevingsverordening Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Zie hiervoor paragraaf 3.2.2.

4.12.1.3 Gemeentelijk beleid

Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'. Dat betekent dat we bewust ruimte creëren voor de natuur in de groenstructuur. (bijvoorbeeld door planten te gebruiken die als voedselbron voor dieren dienen) en in gebouwen (bijvoorbeeld door schuil- en nestelgelegenheden in het gebouw te integreren).
- We realiseren een aantrekkelijke en groene buitenruimte in de stad en in de wijken, die uitnodigt om te ontmoeten en te spelen. Bijvoorbeeld door met woningen in een hofje en gezamenlijke ontmoet- en speelplekken in de buurt.
- Gezamenlijk versterken we de groenkwaliteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hitte stress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouw initiatieven zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Groen maakt de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving.
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken door natuurparels (groene gebieden met een hoge biodiversiteit) onderling en met de natuurgebieden buiten de stad te verbinden.
- We willen een groene stad met ruimte voor diverse soorten groen, zowel in de wijken als in en om de stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners en creëren we ook voldoende ruimte voor dieren. We willen de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren.

Uitsnede kaart Groen, gezonde stad:



Bomenplan Nijmegen

In 2021 is het Bomenplan Nijmegen vastgesteld door het college. Het vervangt het handboek Stadsbomen uit 2009. In de Omgevingsvisie wordt in diverse opgaven het belang van bomen in de stad aangegeven. Soms als doel (statige lanen, versterken bomenstructuur) en soms als middel (groene gezonde leefomgeving, ecologische verbindingen). De kwaliteit èn kwantiteit van de bomen, in een compacte stad zoals Nijmegen, is een belangrijk aandachtspunt in het Bomenplan. Qua integraliteit dragen de bomen in de stad positief bij aan o.a. de gemeentelijke aanpak op het vlak van: - Klimaatadaptatie & luchtkwaliteit (Hittestress, waterberging, fijn stof-afvang) - Gezondheid & voeding (Uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en voedselproductie)

- Toerisme & economie (Stadsaangezicht, sfeer en beleving) - Cultuurhistorie (monumentale bomen, parken en historische wegen/gebouwen) - Kwalitatieve buitenruimte in een compacte stad (de boom als inrichtingselement) - Ecologie & biodiversiteit (bomen als verbindingselement, drachtboom en schuilgelegenheid). Tegelijkertijd is het een uitdaging om de kwaliteit en hoeveelheid van bomen in te passen in de compacte stad. De Omgevingsvisie en het Bomenplan gaan uit van het versterken van de groenkwaliteiten en het aantal bomen, omdat het ervoor zorgt dat de stad minder snel opwarmt. Dit heeft gunstige effecten op de leefbaarheid.

Daarnaast zorgen bomen voor groene verbindingen op hoogte. Hierdoor hebben vogels, insecten en andere dieren toegang tot schuilplaatsen, nestgelegenheid en voedsel. Via bomenlanen en parken kunnen deze dieren zich veilig door de stad verplaatsen naar het buitengebied en vice versa. Dit zorgt voor natuurbeleving, uitwisseling van soortenpopulaties en bestuiving van gewassen in de stad. Tenslotte zorgen we met voldoende groen voor een gezonde basis in de wijken. Dit draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving waarin de juiste afweging is gemaakt voor het percentage aan kwalitatieve en kwantitatieve groeninvulling.

De aangrenzende Lentse Warande wordt in het Bomenplan benoemd als Statige Laan. De voorgenomen ingreep heeft geen invloed op deze boomstructuur.

Soortenmanagementplan Nijmegen de Waalsprong (SMP-N)

Het SMP-N is een eigen plan van de gemeente waarin zij aangeeft hoe in de ontwikkelgebieden van de Waalsprong wordt omgegaan met de daar voorkomende soorten i.c. de steenuil, ransuil, kerkuil, buizerd, roek, grote modderkruiper, rugstreeppad en poelkikker. Op basis van het SMP-N is een zogenoemde gebiedsontheffing soorten Wet natuurbescherming (Wnb) verkregen. Deze ontheffing is alleen mogelijk als in de eindsituatie een duidelijke 'plus' voor (beschermde) soorten wordt gecreëerd. Op 8 mei 2019 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten om de gevraagde ontheffing te verlenen. Door uitvoering van het SMP-N wordt bewust een plus voor de natuur gecreëerd in de groenstructuur en in de gebouwen. Op die manier wordt ook de natuurbeleving van mensen in hun woonomgeving versterkt.

Groenstructuur, landschappelijke zone

Zowel voor de ontwikkel- als de eindfase geeft het SMP-N de ambitie en de integrale aanpak om te komen tot een duurzame instandhouding van op dit moment in het gebied de Waalsprong voorkomende beschermde diersoorten. Daartoe wordt de landschappelijk zone rondom de meer stedelijke woningbouwlocaties van de Waalsprong zodanig ingericht en beheerd dat er kansen worden geboden voor de beschermde soorten en er voor biodiversiteit in algemene zin een plus wordt behaald.

Wijzigingsbesluit kleine marterachtigen

Omdat de kleine marterachtigen bunzing, hermelijn en wezel niet in een gunstige staat van instandhouding verkeren heeft de provincie Gelderland besloten om deze soorten niet meer te laten vallen onder een vrijstelling van de Omgevingsverordening. Deze soorten zijn vanaf 1 maart 2019 geregeld via een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Vandaar dat een wijzigingsaanvraag is ingediend voor het opnemen van de kleine marterachtigen in het SMP-N en de gebiedsontheffing via een wijzigingsbesluit. Op 28 oktober 2020 is dit besluit verkregen.

Ten noordoosten van het plangebied ligt een faunapassage onder het spoor. De functionaliteit van deze passage dient bij de ontwikkeling en herinrichting van het plangebied in takt te blijven door een groene verbindingszone (onder andere voor kleine marterachtigen) langs het spoortalud en de watersingel naar de faunapassage.

Natuurinclusief bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen ontstaan ook kansen voor natuur in de stad. Het bewust aanbrengen van schuil- en nestgelegenheden aan nieuwe gebouwen is een kans die veelal eenvoudig benut kan worden. Ook groene tuinen en groene daken dragen hieraan bij. Nijmegen is een van de groenste steden van Nederland. Niet alleen door de aanwezigheid van veel groen, maar ook vanwege de groene bestuurlijke ambities. In de stad moet duurzaam met oppervlaktewater worden omgegaan en moet een prettig leefklimaat zijn. Groen in het algemeen is goed voor het welzijn van bewoners. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven belevingswaarden.

Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen

Om het natuurinclusief bouwen in de Waalsprong nader te specificeren, is de “Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong” opgesteld. Deze toolbox is op 4 februari 2020 vastgesteld door het college. De toolbox is een uitwerking van het SMP-N en moet worden ingezet bij iedereen die wil bouwen in de Waalsprong. Iedere bouwer is verplicht nestvoorzieningen voor de gewone dwergvleermuis, de gierzwaluw en de huismus te integreren in de bebouwing. Met de toolbox kan via een aantal stappen worden vastgesteld hoeveel nestvoorzieningen er binnen een specifiek bouwproject aangelegd moeten worden. De toolbox bevat ook groene maatregelen; alleen nestgelegenheid is onvoldoende als er geen voedselbronnen zijn voor de dieren. Deze Toolbox is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels, verplicht gesteld.

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 omgeving is dit nadrukkelijk een aspect om rekening mee te houden. Langs het plangebied loopt een geplande beweegroute. Deze informele route is er voor voetgangers en fietsers, verbindt de wijken en geeft toegang tot het omringende landschap.

Topindicator groen

In 2010 heeft de raad 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. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Met de aanwezigheid van de uiterwaarden is op loopafstand voldoende groen aanwezig.

4.13 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

4.13.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

"Nijmegen als duurzame stad" is één van de vier hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. We hebben de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's, die ook elders in de stad vorm krijgen.

4.13.2 Duurzaamheid

4.13.2.1 Toetsingskader

De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

Circulaire stad

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is.

In de nieuwe woningbouwplannen spannen wij ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). We gebruiken de GPR-methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

Onze ambitie is om van de bouw een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie. Daarom hebben we ons ook aangesloten bij de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. We willen laten zien dat het grootschalig circulair en conceptueel bouwen van woningen niet ten koste gaat en mag gaan van snelheid en betaalbaarheid. Daarbij zijn er verschillende manieren om circulair bouwen in te vullen:

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is.
2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:
    a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
    b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.
3. Waarderings- en financieringsmodellen, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur – inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten – kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

In de Grond-, weg- en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen van duurzame keuzen maken we o.a. gebruik van het ambitieweb en Dubocalq. We streven naar een gesloten grondbalans.

4.13.2.2 Planvoornemen

Het bestaande PGEM-gebouw met monumentale status wordt behouden. Het gebouw blijft in gebruik als verenigingsgebouw van de roeivereniging. De bestaande loodsen worden afgebroken om ruimte te maken voor de nieuwbouw. Het drijvende botenhuis wordt (nagenoeg) volledig gebouwd met de platen en constructie die vrijkomt uit de dan gesloopte loodsen.

4.13.3 Klimaatadaptatie

4.13.3.1 Toetsingskader

4.13.3.1.1 Uitgangspunten omgevingsvisie

- Nijmegen is uiterlijk in 2050 een klimaatneutrale stad, die goed is voorbereid op de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast.

4.13.3.1.2 Toetsingskader

Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op piekbuien. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress. Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie en waterschapen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. De regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

<u>Water, droogte en hitte</u>

De opgave voor een klimaatbestendige wijk vraagt om een integrale blik waarbij de combinatie van inrichting, architectuur, (bodem)infrastructuur en beplanting zorgen voor een aangenaam klimaat. Concreet gaat het bijvoorbeeld om de situering van gebouwen voor schaduwwerking, schaduw van bomen en verkoeling door beplanting, keuze van materialen, het beperken van verharding en de keuze van het type verharding, wortelruimte en kwalitatief goede grond voor planten en bomen, groene daken en natuurlijk de waterhuishouding om wateroverlast en droogte te voorkomen.

Het is onze ambitie dat het watersysteem zichtbaar (bovengronds) is en een positieve bijdrage levert aan het woon- en verblijfsklimaat en recreatieve en ecologische kansen schept. De waterhuishouding vormt een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave. We maken een robuust watersysteem dat rekening houdt met de impact van klimaatverandering, en zodoende zowel toenemende piekbuien als drogere perioden aankan. We belasten het riool niet met regenwater maar laten het via een bodempassage naar het oppervlaktesysteem stromen. Zo zorgen het watersysteem en het groennetwerk voor een klimaatbestendige,

gezonde openbare ruimte.

Denk bijvoorbeeld aan maatregelen als:

- Een zoveel mogelijk groen ingerichte omgeving met niet meer dan noodzakelijke verharding van wegen, fiets-/voetpaden en terrassen. Met het vele groen ontstaat een natuurlijke piekberging voor neerslag en het zorgt voor minder hittestress en droogte.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt zodat het verderop in het afvoertraject geen overlast kan veroorzaken. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater zowel in de openbare ruimte als op particulier grondgebied. Zie paragraaf 4.11 Water en paragraaf 4.12 Natuur en groen voor nadere uitwerking.
- Vermijd grote gesloten verharde parkeervlakken en zorg voor voldoende schaduw op parkeerterreinen.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonweringen in gebouwen kunnen bijdragen aan de vermindering van hittestress in de woning.

Natuurinclusief bouwen

In de Omgevingsvisie kiezen we voor natuurinclusief bouwen. We nemen de natuur vanaf het begin mee bij de planontwikkeling en gaan uit van de gebiedsspecifieke kansen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen bewust ruimte creëren voor natuur, in de groenstructuur en bij/in gebouwen. Natuurinclusief bouwen is een van de maatregelen om die ambitie te realiseren. Dit is niet alleen goed voor de flora en fauna, maar ook voor klimaatadaptatie en de belevingswaarde van toekomstige bewoners. We bouwen hiervoor voort op de Toolbox Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen die we voor de Waalsprong en het Waalfront hebben opgesteld. Kijk in paragraaf 4.12 Natuur en groen voor een nader uitwerking van natuurinclusief bouwen.

Klimaatadaptatieplan

De gemeente stelt een klimaatadaptatieplan op. Hierin zijn verschillende doelstellingen opgenomen. Wij adviseren het gebied klimaatbestendig in te richten door aan de volgende doelstellingen te voldoen:

- Pas het bestaand groen zoveel in en realiseer niet meer verharding dan noodzakelijk. De streefwaarde hierbij is minstens 40% groen. Het plangebied bestaat nu grotendeels uit groen. Door de planontwikkeling zal de verharding toenemen. De streefwaarde van minstens 40% is hier van toepassing.
- We infiltreren 75% van het regenwater dat jaarlijks valt lokaal. Het watersysteem in de Waalsprong leent zich voor een goede infiltratie van hemelwater. Aan de noordzijde van het terrein wordt een watersingel aangelegd. Het water kan afwateren naar het singelsysteem en blijft binnen het gebied. Door het WIW toe te passen, zal aan deze doelstelling worden voldaan.
- De bergingscapaciteit voor privaat en openbaar gebied moet in totaal voldoen aan 70 mm in een uur. Met het huidige watersysteem in de Waalsprong voldoen we hieraan.
- De belangrijkste loop- en fietsroutes liggen op het heetst van de dag voor minimaal 40% in de schaduw. Het gaat hierbij om het percentage schaduw van bomen en gebouwen. Bij het

aan te leggen fietspad dient hier rekening mee te worden gehouden.
- De dichtstbijzijnde koelteplek bevindt zich ten oosten van de Parallelweg op circa 200-400 meter van de geplande locaties van de woningen. Vanuit iedere woning is de norm dat zich binnen 5 minuten lopen (300 meter) een koelteplek bevindt. De geplande woningen voldoen hiermee grotendeels aan de norm.

Er is een Soortenmanagementplan (SMP-N) voor het duurzame behoud van beschermde soorten in de Waalsprong. Onderdeel hiervan is natuur inclusief bouwen en het hanteren van de 'Toolbox Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen'. De planlocatie bevindt zich in de zone 'Landschappelijk wonen'. In deze zone dienen voldoende nestvoorzieningen gerealiseerd te worden en is geen mogelijkheid voor het inwisselen voor groene maatregelen. Zie paragraaf 4.12 Natuur en groen voor meer gedetailleerde info.

In het binnendijks gelegen deel van het plangebied wordt een duurzaam gescheiden stelsel beoogd, uitgangspunt van het WIW. Er moeten wadi's/greppels worden gerealiseerd om het hemelwater op te vangen met een berging van 10 mm. Hierdoor wordt het water via een bodempassage gezuiverd en verbetert de kwaliteit van het water in het singelsysteem. Als basis worden het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (WIW) 2009 gevolgd en (in mindere mate) de Afkoppelnota. Zie paragraaf 4.11 Water voor meer info.

Wij adviseren de daken waar mogelijk plat te maken en hierop waar mogelijk groen te realiseren. Waar dit niet mogelijk is, kan het dakoppervlak mogelijk gebruikt worden voor het opwekken van zonne-energie, zie hierna de kop 'Hernieuwbare energie opwekken'.

Energieneutraal

Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. De energie die we dan nog gebruiken wekken we zoveel mogelijk duurzaam op. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Deze software staat via de gemeente Nijmegen ter beschikking aan ontwikkelaars in dit gebied. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren en te toetsen op bouwbesluitaspecten zoals energieprestatie en materiaalprestatie.

Energiebehoefte beperken

Vanaf 1 januari 2021 is bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. De energiebehoefte van een gebouw bestaat uit de warmte- en koudevraag en kan in kaart worden gebracht met een energiescan. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting, de aanwezigheid van koudebruggen, de vorm (geometrie), de ligging en de bezonning van een gebouw. Hierbij kan ook onderzocht worden of oververhitting in een gebouw een probleem kan zijn en hoe de ventilatie geoptimaliseerd kan worden.

Hernieuwbare energie opwekken

De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. Naast de standaard zonnepanelen komen er steeds meer opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen.

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 moeten nieuwbouwwoningen aardgasvrij zijn. Het gaat om alle

nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp of infraroodpanelen. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden. Een bijkomend voordeel van een WKO is dat de woning hiermee in de zomer kan worden gekoeld.

4.13.3.2 Planvoornemen

De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen. Wij adviseren om de ontwikkeling te richten op volledig energieneutraal. De nieuw te bouwen woningen bieden de mogelijkheid om de daken te gebruiken voor opwekking van zonne-energie in de vorm van zonnepanelen en de energiebehoefte zoveel mogelijk te beperken door de genoemde factoren onder de paragraaf 'Energiebehoefte beperken' toe te passen. De woningen zijn aardgasvrij en worden aangesloten op het warmtenet.

4.14 Cultuurhistorie en archeologie

4.14.1 Cultuurhistorie

4.14.1.1 Toetsingskader

4.14.1.1.1 Wettelijk kader

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

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

4.14.1.1.2 Gemeentelijk beleid

<u>Uitgangspunten Omgevingsvisie</u>

- We willen het cultureel erfgoed niet alleen beschermen en in stand houden, maar ook versterken, ontwikkelen en benutten. We vinden het belangrijk dat monumenten een duurzame, toekomstbestendige functie hebben.

- Op cultureel gebied willen we bij toekomstige ontwikkelingen van de stad aandacht besteden aan de 'geschiedenis van morgen'. Concreet betekent dit meer aandacht voor iconische ruimtelijke elementen van vandaag en morgen, die cultureel bepalend zijn voor Nijmegen.

Erfgoedverordening

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

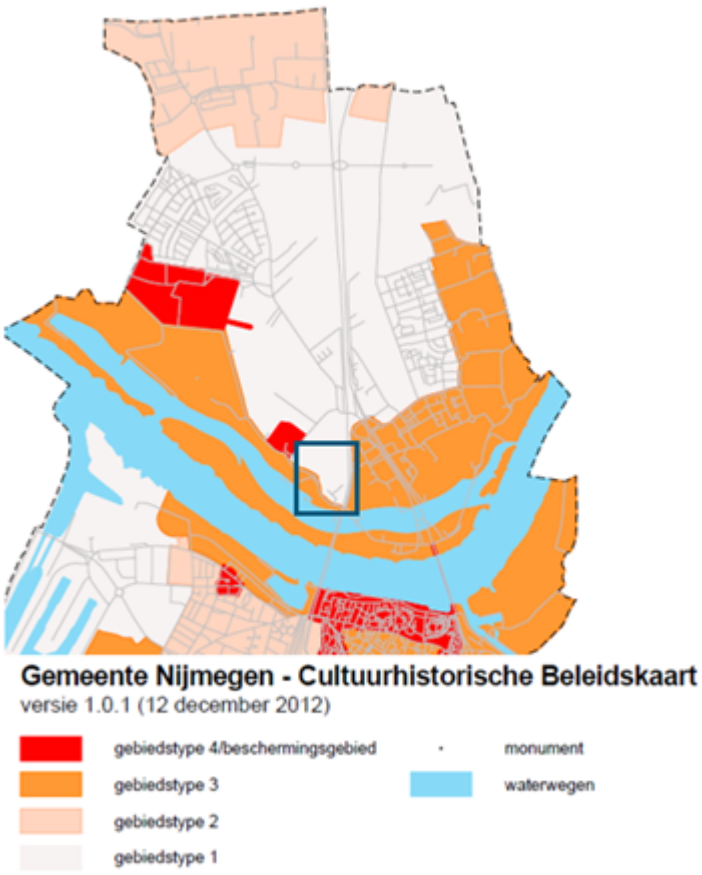
Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

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. Diverse gebouwen en objecten in Dukenburg staan op de aandachtslijst.

Nota Cultureel Erfgoed

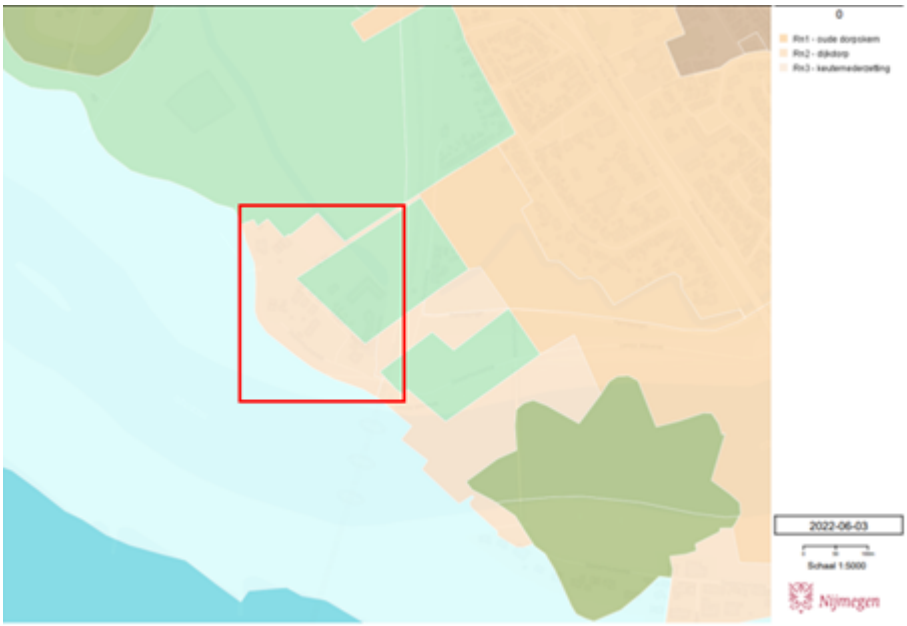
Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame 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. De beleidskaart is onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie (2020).



Afbeelding Uitsnede Cultuurhistorische Beleidskaart

Het plangebied ligt in gebiedstype 1 in de Cultuurhistorische Beleidskaart (zie omkaderd gebied).



Het plangebied (rood omkaderd) omvat een prestedelijk cultuurhistorisch landschap, de beige

kleur geeft aan dat deze bebouwing is ontstaan als dijkdorp.

4.14.1.2 Planvoornemen

Cultuurhistorische waarden in en om het plangebied

In het plangebied en in de directe omgeving ervan bevinden zich de volgende gemeentelijke monumenten:

Oosterhoutsedijk 48 (binnen plangebied)	openluchtstation PGEM
Oosterhoutsedijk 50-54	woonhuis (relatie met PGEM gebouw)
Oosterhoutsedijk 74, 76	woonhuis
Oosterhoutsedijk 78	villa



Afbeelding Uitsnede monumentenkaart (bron: Atlaz)



Afbeelding Collectie PGEM, omstreeks 1925

Gemeentelijk monument PGEM gebouw

Het binnen het plangebied gelegen PGEM openluchtstation van architect Hendrik Fels is in 1924 gebouwd in de toen zeer moderne stijl van de Nieuwe Haagse School, een architectuurstroming die verwant is aan de Stijl. Kenmerkend zijn de strakke symmetrische gevelindelingen met een benadrukking van horizontale lijnen door middel van horizontale raampartijen, betonbanden en dakoverstekken, doorbroken door niet functionele verhogingen van het dak en een enkel verticaal element.

Hendrik Fels speelde een toonaangevende rol in de industriearchitectuur van de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw. Als huisarchitect van de PGEM paste hij de moderne, geometrische vormentaal van de Nieuwe Haagse School voor het eerst op grote schaal toe bij bedrijfsgebouwen.

Veel gebouwen van Fels zijn gesloopt, waaronder de voor een belangrijk deel door hem vormgegeven elektriciteitscentrale aan de Waalkade. Het onderstation in Lent is het enige vroege werk van Fels in Nijmegen.

Als duidelijk herkenbaar en goed bewaard voorbeeld van het Nieuwe Bouwen is het gebouw samen met de naastgelegen beambtenwoningen (Oosterhoutsedijk 50 t/m 54) aangewezen als gemeentelijk monument.

Toekomstig gebruik

Het blijvend gebruik van het PGEM gebouw door de roeivereniging draagt bij aan een toekomst voor dit voormalig industrieel gebouw. Een succesvolle functie betekent immers dat het gebouw ook onderhouden zal worden. Het gebruik geeft het monument ook een semi-publiek karakter, wat bijdraagt aan een levendige woonomgeving.

De andere monumenten liggen buiten het plangebied en vormen daarmee geen onderdeel van voorliggende ontwikkeling.

Buurtschap aan de Oosterhoutsedijk

Het Wijersterrein bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het buurtschap dat rond de nu verdwenen molen aan de Oosterhoutsedijk is ontstaan. Oorspronkelijk was het buurtschap door middel van het Molenpad verbonden met de dorpskern van Lent. Bij de aanleg van de spoordijk werd het Molenpad voorzien van een tunneltje om deze verbinding te behouden. Na WOII is dit tunneltje dichtgezet.

De contour en het bebouwingsbeeld van het buurtschap zijn de laatste decennia nog grotendeels intact gebleven. Het bestaat uit een cluster van losse huizen en kleine rijtjes, die telkens aan korte doodlopende straten liggen. De oorspronkelijke boomgaarden en tuinderijen hebben plaats gemaakt voor landbouwgronden en privétuinen waarmee het groene karakter is behouden. Het buurtschap aan de dijk herinnert aan het dorpse verleden van Lent en is te beschouwen als een cultuurhistorisch waardevol element in het sterk veranderde cultuurlandschap in het gebied. Een ontwikkeling op deze locatie dient zorgvuldig te worden ingepast.



Het buurtschap in 1936



2021

Cultuurhistorisch waardevolle structuren

- Cultuurhistorisch waardevolle wegen:
  De Oosterhoutsedijk komt voort uit een prestedelijke structuur en vormt een herkenbaar verband tussen Veur-Lent en dit gebied aan de noordzijde van de Spiegelwaal.

- Cultuurhistorisch waardevol ensemble:
  De bebouwing in het plangebied heeft een duidelijke relatie met het landschap. Ontstaan als lintbebouwing langs de Oosterhoutsedijk. De bebouwing van het lint is ruim van opzet en heeft een landelijk karakter.

Wijersterrein in relatie tot Hof van Holland

Het Wijersterrein grenst direct aan het plangebied Hof van Holland. In Hof van Holland wordt gestreefd om nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig in te passen in de bestaande omgeving. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij cultuurhistorisch waardevolle elementen om zo de nieuwe woonomgeving kwaliteit en een identiteit te geven. Het is consistent om ook op deze aangrenzende locatie te streven naar een duurzame leefomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorie.

Er zijn verschillende aanknopingspunten uit het verleden die gebruikt kunnen worden bij de inrichting van het terrein om zo kwaliteit en karakter aan de openbare ruimte te geven.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarmee het beloop van historische wegen of waterlopen wijzigt.

De met dit bestemmingsplan toegestane typen woningen voegen zich naar de typologie van de bestaande bebouwing in het plangebied.

De met dit bestemmingsplan toegestane verkaveling maakt het mogelijk om bij toekomstige ontwikkelingen aan te sluiten bij de karakteristieken en waarden van de bestaande bebouwing van het Wijersterrein.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die op een negatieve manier van invloed zijn op de cultuurhistorische waarden van het Wijersterrein.

Vanuit cultuurhistorie bezien zijn er dan ook geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanwijziging.

4.14.2 Archeologie

4.14.2.1 Toetsingskader

4.14.2.1.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.14.2.1.2 Provinciaal beleid

De provincie heeft van het Rijk een rol gekregen bij het juridisch beschermen van erfgoederen met een uitzonderlijk nationaal belang. Dit is geregeld via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor Nijmegen zou de Romeinse Limes van belang kunnen zijn. Uit navolgende afbeelding blijkt dat het plangebied buiten de aanduiding van de Romeinse Limes ligt.



Afbeelding Uitsnede provinciale omgevingsverordening (16-2-2022), kaart 'Regels Landschap – kaart 2': Romeinse Limes (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4.14.2.1.3 Gemeentelijke beleid

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig

meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 en een archeologische beleidskaart opgesteld waarop de archeologische (verwachtings)waarden zijn aangegeven De op de kaart aangeduide waarden en het daarbij behorende beleid worden overgenomen in (nieuwe) bestemmingsplannen. Nieuwe inzichten worden in deze kaart verwerkt en waar nodig zullen deze zo overgenomen worden in nieuwe bestemmingsplannen.

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

4.14.2.2 Planvoornemen

Het plangebied ligt volgens het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 van de gemeente Nijmegen en de archeologische beleidskaart deels in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (waarde 4, oranje gekleurd) en deels in een gebied met een lage archeologische verwachting (waarde 5, geel gekleurd).



Afbeelding Uitsnede van de archeologische beleidskaart Nijmegen met in rood het plangebied

Een waarde 4 gebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, die door de dubbelbestemming beschermd wordt. Aan een waarde 4 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 500 m^2 en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

Waarde 5 is toegekend aan een gebied als er sprake is van een lage verwachting. Voor deze waarde geldt dat er in het kader van omgevingsvergunningen een ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Deze grens is gerelateerd aan het oppervlakte van het plangebied, namelijk groter dan 2.500 m^2, en een ingreep die dieper gaat dan 30 cm.

Het plangebied ligt deels binnen een uitgestrekt terrein met een middelhoge archeologische verwachting. Het betreft terrein N-01 Oosterhoutsedijk-zuid. Op dit terrein zijn ten eerste fundamenten van een molen te verwachten, mogelijk teruggaand tot de 16e eeuw of eerder. Zowel op de kaart van Van Hooff (ca. 1780) als die van Jacob van Deventer (1557) is de bedoelde molen de enige molen aan de noordzijde van de Waalbocht. Met name met behulp van overblijfselen van de materiële cultuur en constructieve details zou het mogelijk zijn de bouwperiode van deze molen te bepalen en attributen van zijn functioneren te bergen. Daarnaast kunnen fundamenten van boerderijen of andere gebouwen aan het licht komen, evenals elementen als waterputten en bijgebouwen. Samen met restanten van de materiële inventaris, botmateriaal en botanische resten kan de functie van de gebouwen nader bepaald worden. Aan de hand van de dateringen voor het ensemble van erven en molenplaats valt bovendien een bijdrage te leveren aan de historische ontwikkelingsschets van Veur Lent. De kans dat hier daadwerkelijk overblijfselen van laat- en post-middeleeuwse gebouwen worden aangetroffen, is relatief groot doordat de vorm van het aangrenzende dijkvak sinds het midden van de 16e eeuw min of meer ongewijzigd is gebleven en er dus weinig graafwerk of verspoeling heeft plaatsgevonden.

Ten behoeve van het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Bureauonderzoek archeologie Buitengebied Dorp Lent, gemeente Nijmegen

De conclusie van het bureauonderzoek (opgenomen in Bijlage 13 Archeologisch bureauonderzoek) is dat voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting geldt. De bestaande dubbelbestemming is hierdoor aangepast naar een hoge archeologische verwachting (waarde 3). Bij deze waarde hoort een ondergrens van 100 vierkante meter in combinatie met een diepte van meer dan 30 cm. Ten behoeve van het plan is reeds een Programma van Eisen voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek opgesteld en goedgekeurd door de gemeente Nijmegen. Het proefsleuvenonderzoek dient conform het PvE en voorafgaand aan de benodigde bodemingrepen (inclusief ondergrondse sloop) te worden uitgevoerd.

<u>Bestemmingsplanregels</u>

Het plangebied heeft conform het bureauonderzoek archeologie een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 3), waarbij de daarbij behorende vrijstellingsgrenzen gehanteerd worden. In de regels is echter opgenomen dat, indien er reeds gestart is met een vorm van archeologisch onderzoek, de AMZ-cyclus hierin leidend is. Er kan dan geen gebruik meer worden gemaakt van de vrijgestelde oppervlaktes en dieptes. Dat is voor dit plangebied het geval.

<u>Benodigd onderzoek</u>

Ten behoeve van het plan is reeds een Programma van Eisen voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek opgesteld en goedgekeurd door de gemeente Nijmegen. Het proefsleuvenonderzoek dient conform het PvE en voorafgaand aan de benodigde bodemingrepen (inclusief ondergrondse sloop) te worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal beoordeeld worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is, en zo ja, in welke vorm (opgraven, een archeologische begeleiding of een combinatie daarvan).

<u>Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet</u>

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

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

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

Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11). Deze melding kan in de praktijk worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.

Conclusie

Het plangebied heeft conform het reeds uitgevoerde bureauonderzoek archeologie (2023) een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 3). Hierdoor zijn bodemingrepen groter dan 100 vierkante meter in combinatie met een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld onderzoeksplichtig.
Ten behoeve van het plan is reeds een Programma van Eisen voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek opgesteld en goedgekeurd door de gemeente Nijmegen. Het proefsleuvenonderzoek dient conform het PvE en voorafgaand aan de benodigde bodemingrepen (inclusief ondergrondse sloop) te worden uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal beoordeeld worden of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is, en zo ja, in welke vorm (opgraven, een archeologische begeleiding of een combinatie daarvan).

Doordat reeds gestart is met de AMZ-cyclus, kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de vrijgestelde oppervlaktes en dieptes.

4.15 Verkeer en parkeren

4.15.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Oosterhoutsedijk en Jacques de Weertstraat. Het gemotoriseerd verkeer wordt via de noordzijde ontsloten aan de Jacques de Weertstraat dat verder aansluit via Hof van Holland. Aan de zuidzijde richting de Oosterhoutsedijk komt een “verkeersknip” in de weg, zodat die zijde alleen voor langzaam verkeer en als expeditieroute voor het transport van boten gebruikt mag worden.

De direct omliggende wegen functioneren als een erftoegangswegen binnen een 30km/u zone.

Langzaam verkeer

Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser vanuit de Oosterhoutsedijk en Jacques de Weertstraat in alle richtingen ontsloten.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Griftdijk-zuid. Deze bevinden zich op ca. 800 m loopafstand.

4.15.2 Expeditie

Het expeditieverkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

De expeditieroute van het 'Clubhuis RV de Waal' met name het transporteren van boten kan plaatsvinden uit zuidelijke richting via de verkeersknip.

4.15.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030” en “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”.

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke”; het plangebied valt in gebied "1^{e} schil".

4.15.4 Verkeersveiligheid

Om de verkeersveiligheid te vergroten richten we onze wegen, waar mogelijk en wenselijk, in als 30 km/uur straten. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de auto-intensiteit voldoende laag is. Dit is verwoord in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 'Nijmegen Goed op Weg'

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. Voor de overige wegen binnen de bebouwde kom geldt 30 km/h.

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, binnen de bebouwde kom. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

4.15.5 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. Dit is een uitwerking van de door raad vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030”.

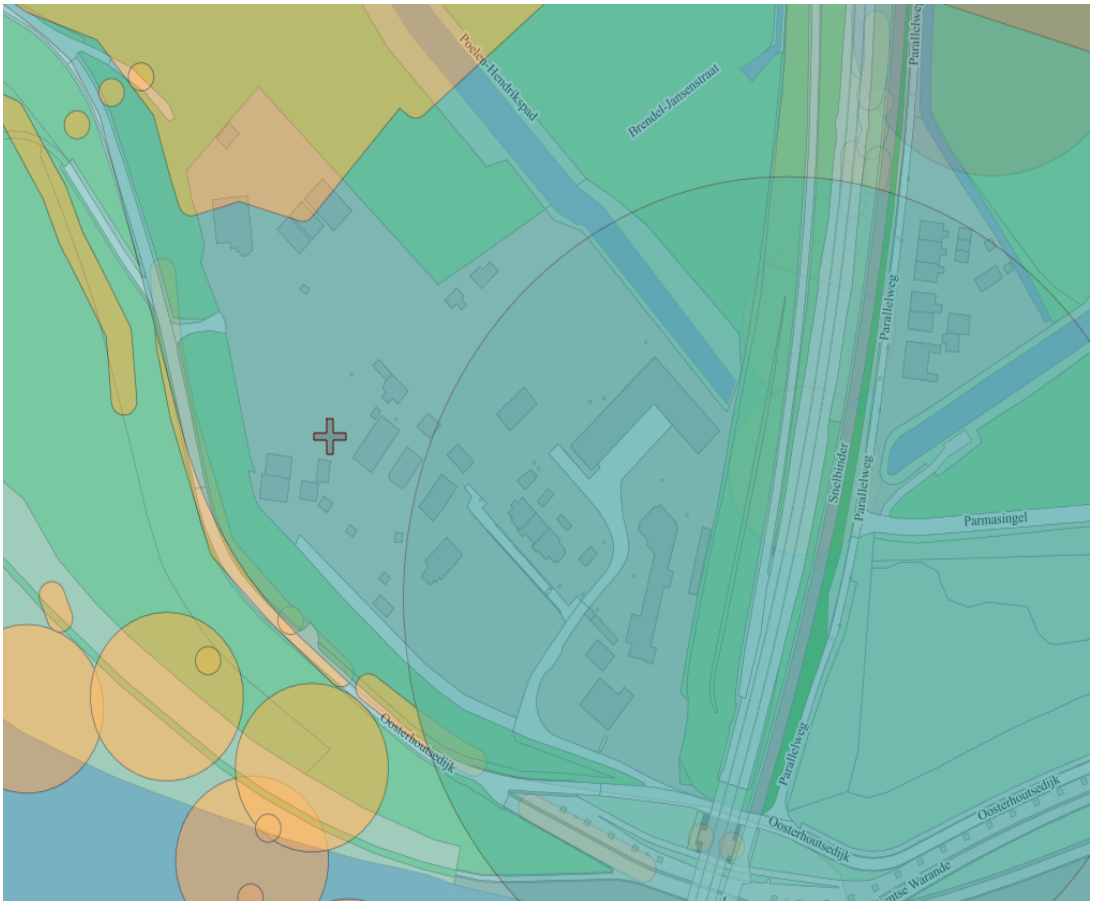
De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke”; het plangebied valt in gebied "1^{e} schil".

4.16 Kabels en leidingen

Er zijn geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied gelegen.

4.17 Opsporing Ontplofbare Oorlogsresten (OOO)

Het plangebied is verdacht op geschutmunitie:



Geschutmunitie:

VGG_001 Geschutmunitie

- Tot en met 17 cm (Duits)
- Tot en met 155 mm (geallieerd) Tientallen Verschoten Verticale afbakening: max -2,5 m MV.

Daar waar grondroerende werkzaamheden uitgevoerd gaan worden in naoorlogs ongeroerde grond dienen de werkzaamheden onder OOO-condities uitgevoerd te worden. Dit is een voortvloeisel uit de Arbowetgeving, die een opdrachtgever of initiatiefnemer verplicht om werkzaamheden onder veilige omstandigheden uit te laten voeren.

Er hebben echter na de oorlog reeds diverse grondroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Op oude luchtfoto's is te zien dat zeker tot in 1949 het gebied in hoge mate nog een agrarische c.q. tuinbouwbestemming had en dat pas van foto's van 1964 te zien is dat er gerooid en gebouwd wordt.

Aanname is dat na de oorlog geroerde grond niet langer verdacht is.

Ik adviseer daarom om eerst een Vooronderzoek NaConflictsituatie (VNC) te laten maken inclusief een Risico Analyse (RA). Hieruit zal dan blijken welke verdachte gebieden precies afgewaardeerd kunnen worden en welke delen er overblijven die nog onderzocht dienen te worden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.3 Algemene regels

Onder het kopje algemene regels zijn de regels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Hierbij gaat het om de volgende bepalingen:

- Anti-dubbeltelregel: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: regels over beeldende kunst, bouwwerken ten algemenen nutte, jongerenontmoetingsplaatsen en ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: er zijn regels opgenomen over het toestaan van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, bed en breakfast en evenementen.
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Overige regels: in de overige regels staan bepalingen omtrent parkeren en verkamering van woongebouwen. Daarnaast is een bepaling opgenomen over de voorrang van dubbelbestemmingen op enkelbestemmingen.
- Ook zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen binnen dit hoofdstuk. Dit zijn de aanduidingen die op de verbeelding met lijnen of rasters zijn weergegeven. In 5.3 is hier inhoudelijk op ingegaan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht: In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht die aansluit bij het Besluit ruimtelijke ordening.
- Slotregels: Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming en gebiedsaanduiding

Gemengd - 11
De bestemming Gemengd - 11 maakt diverse functies mogelijk, te weten sportvoorzieningen, maatschappelijke functies, ondersteunende horeca en kantoor. Hiervoor gelden per functie specifieke voorwaarden. Deze bestemming maakt daarmee de huisvesting van de roeivereniging mogelijk, met de bijbehorende onderhoudswerkzaamheden. Ook worden hiermee vergaderfaciliteiten en fysio mogelijk gemaakt. Deze functies mogen zowel door de roeivereniging worden gebruikt, als ook door externen. De gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Groen
De bestemming Groen is opgenomen voor de groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen. Ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming zijn eveneens toegestaan. Parkeerplaatsen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de (voor)tuinen bij de woningen. Hier zijn in beperkte mate gebouwen toegestaan, zoals erkers en uitstekende delen van het hoofdgebouw. Ook zijn groenvoorzieningen, tuinen, opritten en parkeervoorzieningen toegestaan.

Verkeer
Voor de interne ontsluitingsweg is de bestemming Verkeer opgenomen. Dit is de standaard verkeersbestemming, zoals deze binnen de gemeente wordt gebruikt. Hierbinnen zijn eveneens bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Water - 2
De bestemming Water - 2 is opgenomen voor de Spiegelwaal. Dit betreft de vigerende bestemming uit Nijmegen Ruimte voor de Waal, aangevuld met de regels uit het bestemmingsplan voor het watersportcentrum Nijmegen Ruimte voor de Waal - 5 (WCN). Voorliggend bestemmingsplan voegt daar een bouw- en gebruiksregeling voor het drijvende botenhuis met bijbehorende voorzieningen aan toe, gekoppeld aan een aanduiding op de verbeelding. Het botenhuis is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Het botenhuis is uitsluitend bedoeld voor de opslag van de roeiboten, alsmede voor andere niet-gemotoriseerde vaartuigen. Dat betekent dat er verder geen onderhoudswerkzaamheden mogen plaatsvinden, geen terras mag worden ingericht, en geen verenigingsactiviteiten mogen plaatsvinden. Aangezien dit deel van de Spiegelwaal zeer nabij natuurgebied is gelegen, is er ook geen buitenverlichting toegestaan.

Wonen
De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan (voorwaarden zie artikel 15.1). Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

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

De hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak, dat geheel mag worden bebouwd. De maximum bouwhoogte voor gebouwen is op de verbeelding weergegeven waarbij is gerekend vanaf peil. Voor het bepalen van de toegestane goot- en bouwhoogte gelden hier afwijkende regels ten opzichte van de standaard. De planregels in combinatie met de wijze van meten bieden hierover duidelijkheid. Aan- en uitbouwen, overkappingen en erfafscheidingen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan. Per bouwvlak is een maximum aantal wooneenheden opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)
In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt de archeologische dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden opgericht. Indien er ten behoeve van de andere, op de gronden geldende bestemming een bouwwerk wordt opgericht van meer dan 100 m2, een diepte van meer dan 30 cm en meer dan 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw, dient aan de hand van archeologisch onderzoek of anderszins te worden aangetoond dat er op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien, bijvoorbeeld op basis van archiefonderzoek, kan worden aangetoond dat de grond in het verleden al diepgaand verstoord is. Dit geeft de archeologisch deskundige van de gemeente dan aan. Er kan, na advies van de archeologisch deskundige, een omgevingsvergunning worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van overige geldende bestemmingen. Tevens is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Waterstaat - Waterkering
De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering is opgenomen om de dijk/ waterkering te

beschermen. Hier geldt een (bouw)verbod voor de meeste (bouw)werkzaamheden. Door middel van een omgevingsvergunning voor het bouwen of aanleggen kan hiervan worden afgeweken. Het waterschap wordt daarbij om advies gevraagd.

Waterstaat - Waterlopen
Aangrenzend aan het plangebied is een watergang gelegen. De beschermingszone die daarbij hoort, ligt gedeeltelijk in het plangebied. Ook hier geldt een (bouw)verbod voor de meeste (bouw)werkzaamheden. Door middel van een omgevingsvergunning voor het bouwen of aanleggen kan hiervan worden afgeweken. Het waterschap wordt daarbij om advies gevraagd.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie
De dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie heeft als hoofddoel de waterafvoerende functie van de Spiegelwaal (een rijkswaterstaatswerk) te beschermen. Dit betekent dat bij hoog water de doorvoer en afvoer van het water van de Waal via de Spiegelwaal prioriteit heeft. Andere functies in de Spiegelwaal mogen dit niet belemmeren. Om de afvoercapaciteit van het gebied zo veel mogelijk in stand te houden is bebouwing afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan afgeweken wordt. Bij het verlenen van die vergunning moet tevens de beheerder van het rijkswaterstaatswerk (Rijkswaterstaat) om advies gevraagd worden.

Overige zone - trillinghinder
Het plangebied is aangrenzend aan het spoortalud gelegen. De treinen kunnen trillingen veroorzaken. Middels deze gebiedsaanduiding zijn de hiervoor geldende regels in het bestemmingsplan opgenomen.

Overige zone - watersport 1
Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - watersport 1' zijn tevens watersportactiviteiten behorende bij het in het Bastion gevestigde watersportcentrum toegestaan. Deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal - 5 (WCN).

Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1
Zowel over de Waal als over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dat kan tot calamiteiten leiden. Vanwege dat mogelijke gevaar is geregeld dat nieuwe zeer kwetsbare objecten niet zijn toegestaan. Een zeer kwetsbaar object is een gebouw 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.

Vrijwaringszone - dijk
De gebiedsaanduiding vrijwaringszone - dijk is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Dijkversterking Wolferen-Sprok. In dat bestemmingsplan is de dijkversterking planologisch geregeld, met de bijbehorende beschermingszone van de waterkering, afgestemd op het nieuwe Profiel van Vrije Ruimte. Voor het bouwen binnen deze gebiedsaanduiding is advies van het waterschap nodig.

Wetgevingzone - waarde archeologie 1
In gebieden met een lage, middelhoge of onbekende verwachtingswaarde (waarde 1) is nog geen onderzoek gedaan en is het onbekend waar archeologische resten zich kunnen voordoen. Bij bodemingrepen van meer dan 2500 m^2 en dieper dan 0,30 meter dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. De kosten voor eventuele planschade komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er wordt derhave geen exploitatieplan vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 13 september 2023 een vooraankondiging gepubliceerd. De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, van donderdag 28 september 2023 tot en met woensdag 8 november 2023, voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is in de zienswijzennota samengevat en voorzien van een beoordeling door het college van burgemeester en wethouders, zie Bijlage 14 Zienswijzennota. Ook is aangegeven of de zienswijze al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

7.2 Overleg

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg toegestuurd aan:

- Provincie Gederland, vanwege ligging in Natura2000-gebied en Groene Ontwikkelingszone
- Waterschap Rivierenland
- ProRail, vanwege ligging nabij spoor
- Rijkswaterstaat, vanwege ligging in de Spiegelwaal
- Liander, vanwege transformatorhuisje in het plangebied
- Gasunie

De resultaten zijn hieronder opgenomen.

- Provincie Gelderland

Na afstemming met de provincie adviseert de provincie positief over het planvoornemen. Het provinciale belang is hier de Groene Ontwikkelingszone en Natura2000. De drijvende botenloods en bijbehorende voorzieningen zijn in de Groene Ontwikkelingszone en binnen Natura2000 gelegen. De provincie geeft aan dat het onderzoeksrapport akkoord is. Wel is een versterkingsplan nodig waarin nader wordt uitgewerkt hoe hout onderwater kan fungeren als kraamplaats/ leefgebied voor waterleven. Dit versterkingsplan dient te worden geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In de bestemming Water - 2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen bij zowel het bouwen van het botenhuis, als ook het gebruiken van het botenhuis. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels in 7.2.4 en 7.3.1 onder a.

- Waterschap Rivierenland

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

- ProRail

ProRail geeft een reactie op twee onderwerpen, namelijk trillingen en geluid.

Trillingen

ProRail geeft aan dat de aangegeven trillingscontouren niet controleerbaar zijn, omdat het Wijersterrein niet in het rapport van DGMR (d.d. 20 mei 2022) zou zijn opgenomen. ProRail verzoekt om inzichtelijk te maken hoe de genoemde afstanden tot stand zijn gekomen.

Ook zou niet uit de toelichting en regels blijken op welke manier is geborgd dat wordt voldaan aan de normen uit Richtlijn SBR B. ProRail adviseert om een voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan op te nemen.

Reactie gemeente

Op p. 15 van het rapport zoals opgenomen in Bijlage 5 Trillingsonderzoek zijn de afbeeldingen van de trillingscontouren opgenomen. Op de middelste afbeelding is het Wijersterrein gelegen. Voor de volledigheid is deze afbeelding aan de tekst in de toelichting toegevoegd.

In de regels is reeds als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in 16.1 Overige zone - trillinghinder. Daarin is dit ons inziens op juiste wijze verwerkt. Voor de inzichtelijkheid is dit in paragraaf 4.6 Trillingen en spoor in de toelichting toegevoegd.

Geluid

Het akoestisch onderzoek gaat uit van een berekening zonder geluidscherm. Vermeld is echter dat een geluidscherm is gepland, maar dat de oplevering daarvan nog niet verzekerd is. ProRail geeft aan dat geen hogere waardebesluit verleend kan worden, als er maatregelen mogelijk zijn die tot een lagere geluidsbelasting leiden. Nu de geluidschermen gepland zijn, zijn er dus maatregelen mogelijk. Daaruit volgt dat uitgegaan moet worden van de aanwezigheid van de geluidschermen en dat alleen op basis van daarvan eventueel een hogere waardenbesluit kan worden genomen.

Nu bij het verlenen van de hogere waarden geen rekening wordt gehouden met de te treffen maatregelen is het onduidelijk geworden of de voorgestelde maatregelen wel getroffen worden. Hierdoor is niet te beoordelen of er in dit geval nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. ProRail verzoekt u bij het verlenen van hogere waarden wel rekening te houden met het voorgenomen scherm.

Reactie gemeente

Aan de regels is toegevoegd dat de ingebruikname van de woningen is gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting die borgt dat de maatregelen uit het hogere waardenbesluit getroffen moeten zijn. Het hogere waardebesluit kan derhalve worden verleend op basis van aanwezigheid van geluidschermen. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

- Rijkswaterstaat

Met Rijkswaterstaat heeft intensieve afstemming plaatsgevonden. De benodigde vergunningen op grond van de Waterwet zijn verleend (zie Bijlage 10).

- Liander

Liander heeft aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

- Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

