Nijmegen



bestemmingsplan

Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)

Toelichting

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)

IDN: NL.IMRO.0268.BP8005-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	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Uitgangspunten Omgevingsvisie	11
2.2	Beschrijving huidige situatie	11
2.3	Beschrijving toekomstige situatie	16
2.4	Stedenbouwkundige karakteristieken	21
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**23**
3.1	Relevant rijksbeleid	23
3.2	Relevant provinciaal beleid	24
3.3	Regionaal beleid	27
3.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**33**
4.1	Milieueffectrapportage	33
4.2	Stedenbouwkundige /landschappelijke aspecten	33
4.3	Wonen	34
4.4	Economische ontwikkeling	38
4.5	Bedrijven en milieuzonering	44
4.6	Geluid	46
4.7	Luchtkwaliteit	48
4.8	Geur	50
4.9	Externe veiligheid	51
4.10	Bodem	53
4.11	Water	58
4.12	Natuur en groen	65
4.13	Duurzaamheid en klimaatadaptie	75
4.14	Cultuurhistorie en archeologie	80
4.15	Mobiliteit	98
4.16	Kabels en leidingen	102
4.17	Niet gesprongen explosieven	102
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**103**
5.1	Inleiding	103
5.2	Verbeelding	103
5.3	Systematiek van de planregels	103
5.4	Beschrijving per bestemming	104
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**109**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**111**
7.1	Overleg	111

7.2 Zienswijzen 111

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Ontwikkelbedrijf Waalfront (OBW) is inmiddels enkele jaren bezig met de herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen. Einddoelstelling is om de industriële functies te vervangen door woningbouw in combinatie met voorzieningen en werkfuncties. In 2008 is daaraan met het opstellen van een masterplan voor het Waalfront een concrete invulling gegeven. Als gevolg van de economische recessie zijn de planning en uitvoering van de ontwikkeling aangepast ten opzichte van het masterplan en wordt een meer gefaseerde herontwikkeling beoogd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het deelgebied Ulpia en Fabrica (bekend onder werknaam Waalkwartier)[1] .

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

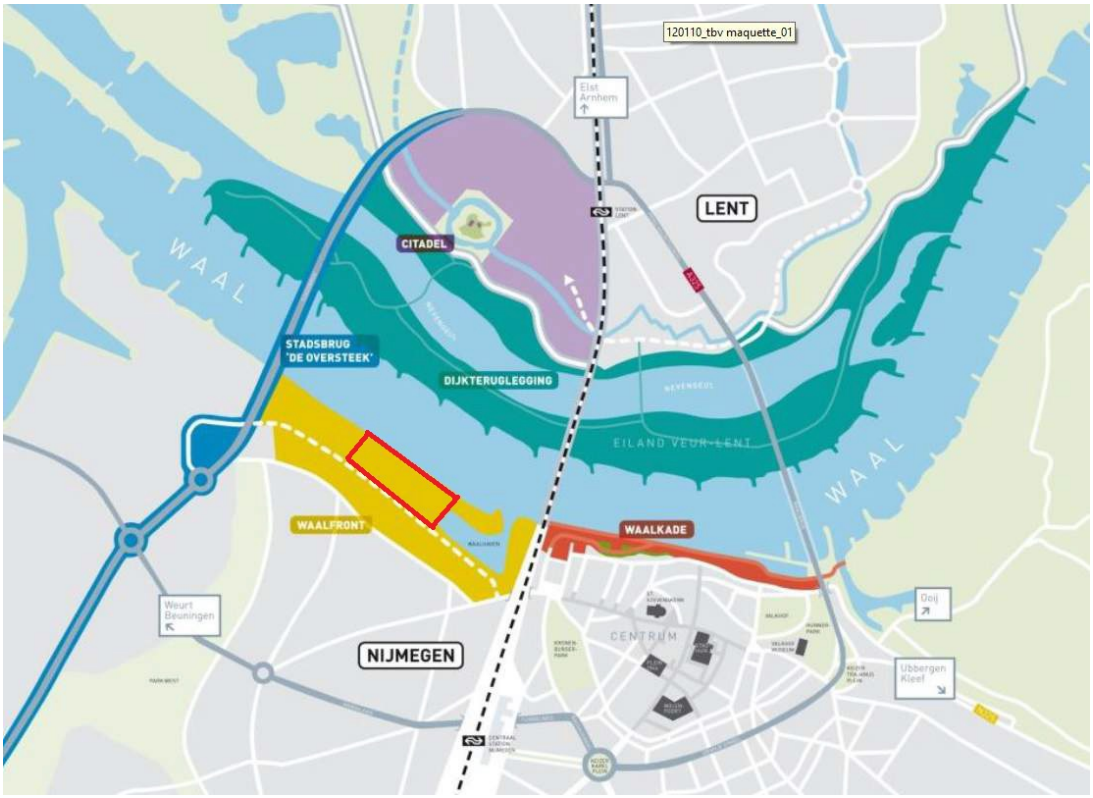
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is de vijfde fase van de herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen. Deze locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van de stad Nijmegen, aan de oostzijde van het stadscentrum.

Het plangebied is gelegen tussen de Laan van Oost-Indië aan de zuidzijde en de Waal aan de noordzijde. Globaal gezien wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door de Havenweg en aan de westzijde door het te ontwikkelen woongebied van parkwonen Fort Krayenhoff.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 8,3 ha.

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



De Stad en de Rivier,'Stedenbouwkundig plan dec 2016', Uitwerking Koningsdaal Noord', plangebied indicatief binnen rood kader



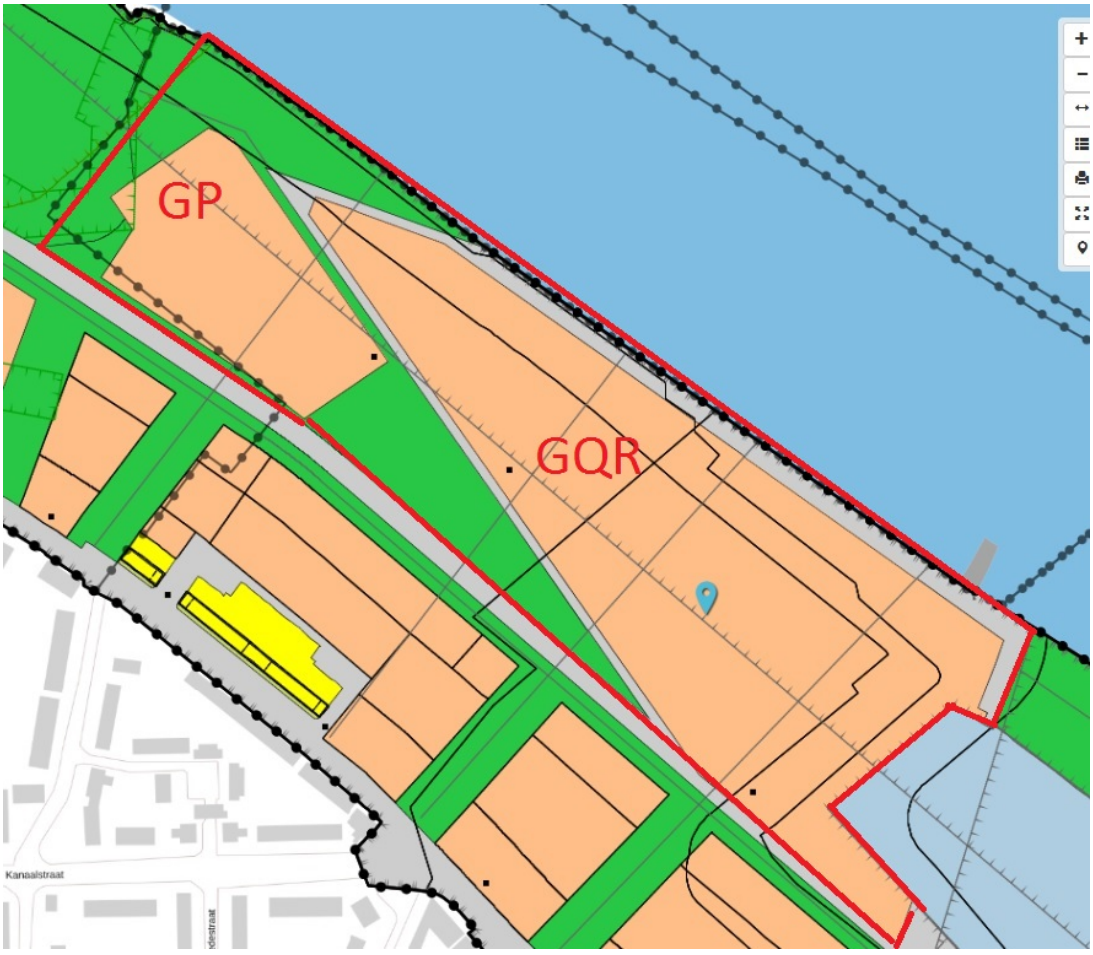
Het rode vlak betreft globaal het plangebied Ulpia en Fabrica (bron: OBW)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan ‘Nijmegen Waalfront’, vastgesteld op 9 april 2008. Op grond van dit bestemmingsplan is aan de planlocatie grotendeels de bestemming ‘Gemengd - Quartier Romain' toegekend. Daarnaast komen de bestemmingen 'Gemengd - Park', 'Groen - Park - Scheg' en 'Verkeer' voor. Tevens geldt een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, waaronder de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' ter bescherming van de waterkering. Hierna is kort op de geldende bestemmingen ingegaan.

De bestemming ‘Gemengd - Quartier Romain (GD-Q)' houdt in dat binnen deze bestemming de volgende functies zijn toegestaan: wonen, bedrijven in categorie 1, met dien verstande dat in de bestaande industriële bebouwing bedrijven in de categorie 1, 2 en 2+, wellnesscentrum, kleinschalige functies zoals horeca met terrassen, galerieën en kleinschalige detailhandel, zoals een bloemenwinkel, een tabakswinkel, een curiosawinkel en een krantenkiosk langs de Waalhaven, maatschappelijke voorzieningen en bovengronds en ondergronds parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

De gronden met de bestemming 'Gemengd - Park' (GD-P) zijn bestemd voor wonen met groen in de vorm van een stadspark en ondergronds parkeren met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront'

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat er inmiddels een

andere stedenbouwkundige opzet is gekozen, waarbij het behoud van delen van het huidige Honigcomplex behouden blijven. De begrezing van de bestemmingsvlakken 'Gemengd' komen hiermee niet overeen. De toegestane functies liggen in lijn met de vigerende functies.

Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt 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 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- Nijmegen is een aantrekkelijke stad om in te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- We stimuleren een groei van 1.000 banen per jaar en bouwen tot 2030 nog ongeveer 10.000 woningen. Verder gaan we ervan uit dat de stad ook daarna blijft groeien met een toename van minimaal 5.000 woningen tussen 2030 en 2040.
- Nijmegen is een compacte stad omringd door een prachtig landschap. Dit is een belangrijke kwaliteit van de stad. We willen deze kwaliteit verder versterken door de groei binnen de stadsgrenzen te faciliteren. Daarmee houden we de stad vitaal en dynamisch en sparen we het landschap.
- Stedelijke verdichting met hoogbouw plannen we vooral rond de openbaar vervoersknopen. Op deze locaties streven we naar verdichting van wonen, werken, onderwijs en dienstverlening in combinatie met een multimodaal vervoerknooppunt, waarbij we de nadruk leggen op fiets- en OV-gebruik.
- We creëren ruimte voor functiemenging (wonen/werken) op werklocaties en in de wijken.
- We ontwikkelen stedelijke projecten op een dusdanige wijze dat er bijzondere architectuur en stedenbouw en een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte ontstaan.
- We zetten in op het versterken van de vrijetijdseconomie om een nog aantrekkelijkere stad te worden.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied Ulpia en Fabrica is gelegen aan de zuidzijde van de Waal, tussen de brug De Oversteek en de spoorbrug in.

Het plangebied is in gebruik geweest als bedrijventerrein. In dit gebied zijn de Honig en slachthuis Hilckmann gevestigd geweest. Aan de zuidzijde is woningbouw aanwezig. Deels bestaat dit uit nieuwe woningen aan de Laan van Oost-Indië, deels ook uit het woningen in wijk Biezen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de haven, met daarin woonboten en bedrijfsvaartuigen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het te ontwikkelen Park Fort Krayenhoff, met daarin 3 te realiseren wooncomplexen.

In het kader van Tijdelijk Anders Gebruiken (TAG) is het Honig-complex de afgelopen jaren tijdelijk in gebruik genomen, waarbij de gemeente initiator was. Dit kan gebeuren wanneer gemeentelijk bezit, gebouwen of gronden, braak liggen, leegstaan of een 'zetje in de goede richting' nodig hebben. Het spreekt voor zich dat dit eerder uitzondering dan regel is, omdat in eerste instantie structurele ontwikkeling van de gebieden in gemeentelijk bezit wordt nagestreefd. Er zit immers geld van de gemeenschap in deze gebouwen en gebieden. Maar wanneer deze plekken jarenlang braak liggen of leegstaan dan is een gemeentelijk initiatief tot TAG wel wenselijk. Dit om verrommeling te voorkomen, de leefbaarheid te vergroten of reuring te creëren op een plek die pas in de toekomst wordt ontwikkeld. Het terrein van het voormalige Honig-complex is zo'n plek. Met de ondernemers die nu in 'de Honig' actief zijn is er reuring, activiteit, creativiteit en ondernemerschap naar de plek gekomen. Potentiële kopers van woningen in het Waalfront geven aan voor deze hippe cultuur naar het Waalfront te trekken.

Navolgend een foto-impressie van de huidige situatie.

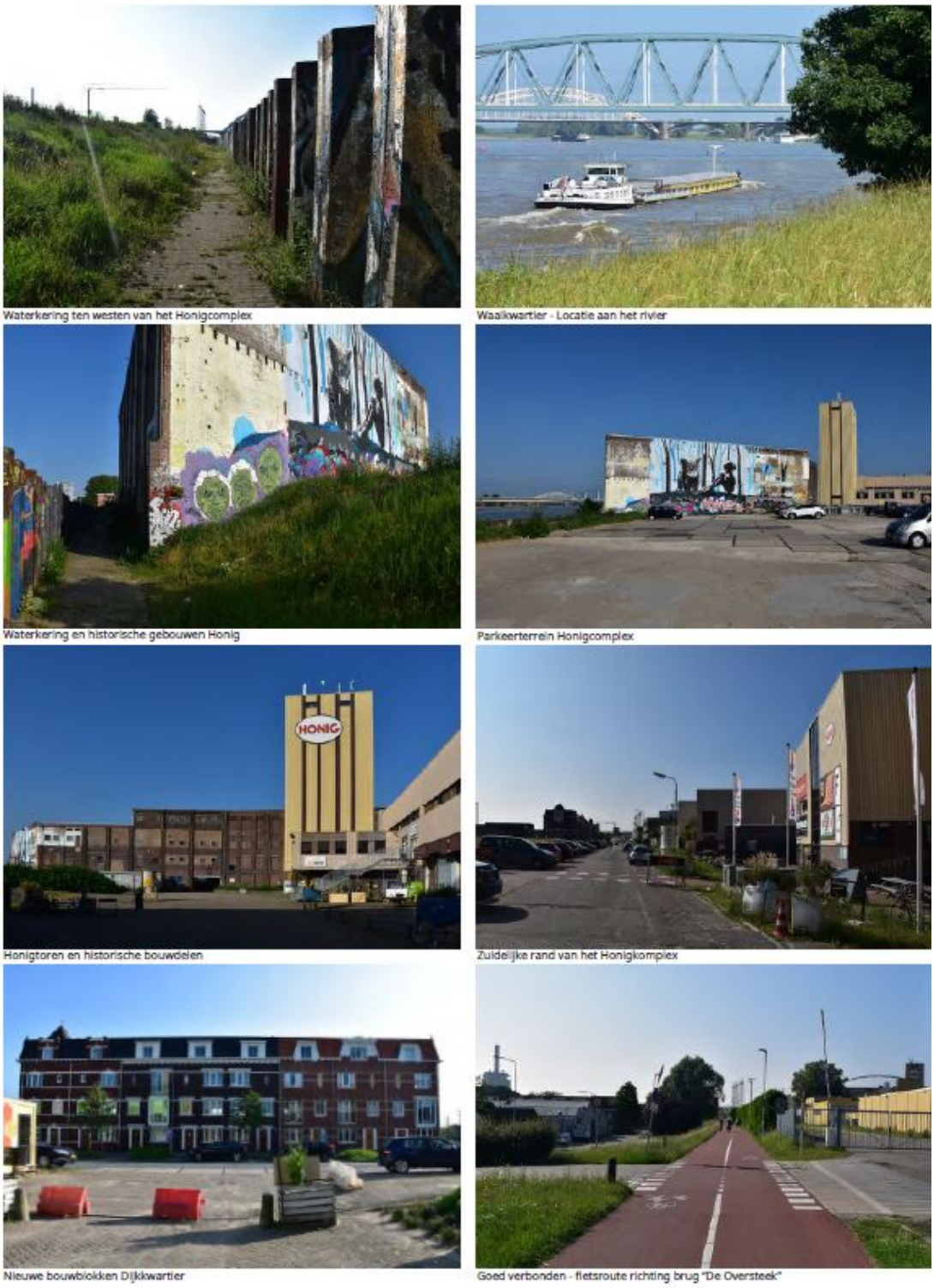


Foto-impressie Honig-complex en omgeving (bron: KCAP)

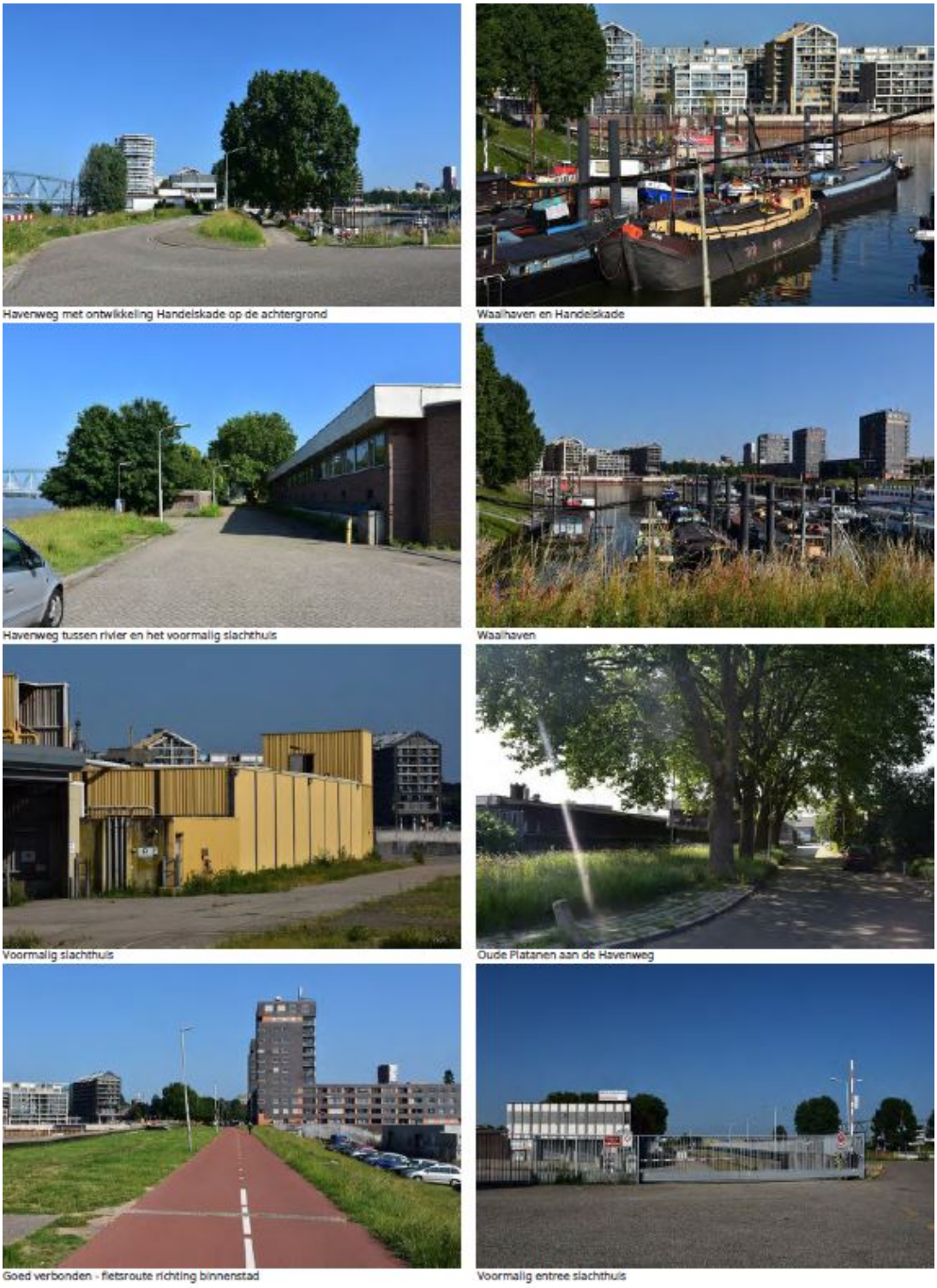


Foto-impressie haven en slachthuis Hilckmann (bron: KCAP)

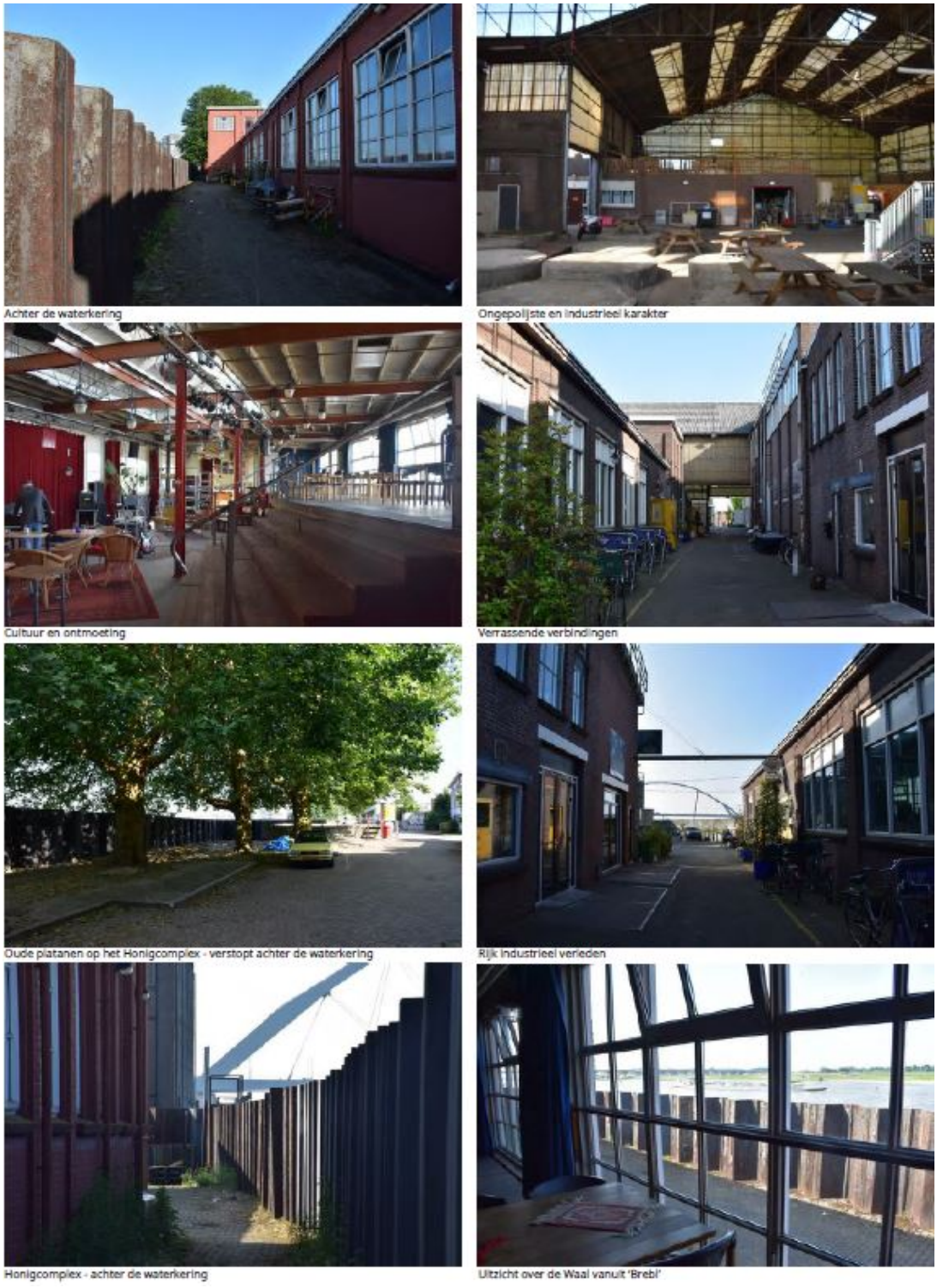


Foto-impressie Honig-complex (bron: KCAP)

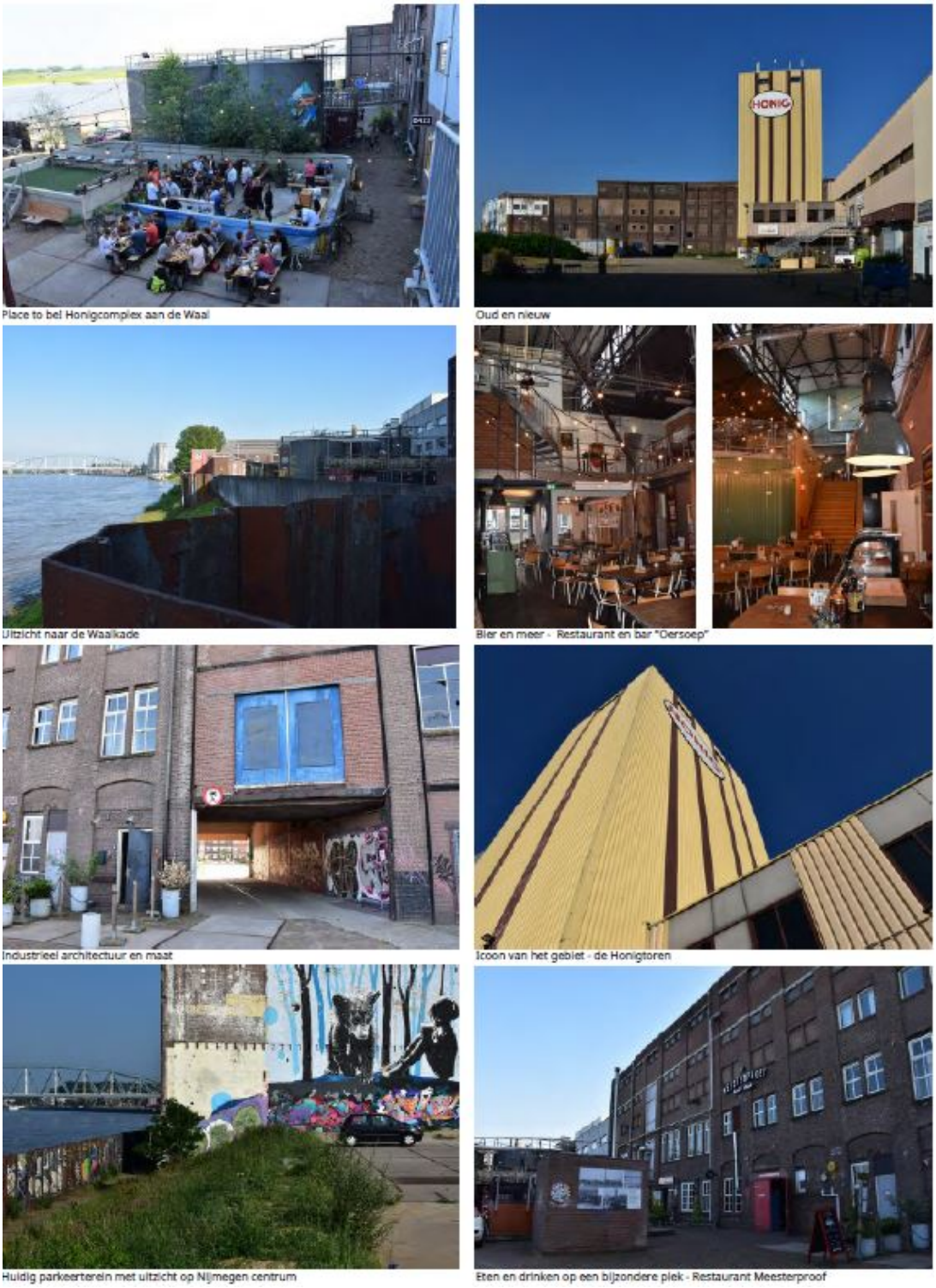


Foto-impressie Honig-complex (bron: KCAP)

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

Voor het plangebied zijn door de gemeente en Nijmegen de ambities en kansen vastgelegd in het document "Ambities en kansen gemeente Nijmegen op de ontwikkeling van het Dijk- en Waalkwartier". Daaruit voortvloeiend is door KCAP Architects&Planners een stedenbouwkundig plan opgesteld. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van dit stedenbouwkundig plan:

Stedelijke stadswijk

Het plangebied Ulpia en Fabrica wordt getransformeerd tot een stedelijke stadswijk in het Waalfront met ongeveer 1.000 woningen, diverse commerciële, culturele en bedrijfsmatige ruimtes en voorzieningen, met name in en rond het te transformeren Honigcomplex. Het te behouden deel van het Honigcomplex heeft en houdt een prominente plek in het gebied. Ulpia en Fabrica voorziet in een stedelijke, open en bruisende buurt om te wonen, te werken, te ontmoeten en te verblijven. Het moet een gebied gaan worden waarin veel reuring is en waar van alles te beleven is: waarbij het wonen wordt gecombineerd met een grote variatie aan functies, zoals horeca, muziek, winkels, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies en sport. Maar ook functies in de "maaksfeer", zoals ateliers en creatieve bedrijvigheid. Het gebied moet deze functies "beleefbaar maken"; niet alleen voor de nieuwe bewoners en de bewoners van de omliggende woonwijken, maar zeker ook voor bezoekers aan dit gebied. Ook de daken worden door middel van een daklandschap meegenomen in de creatieve ontwikkeling van het gebied.

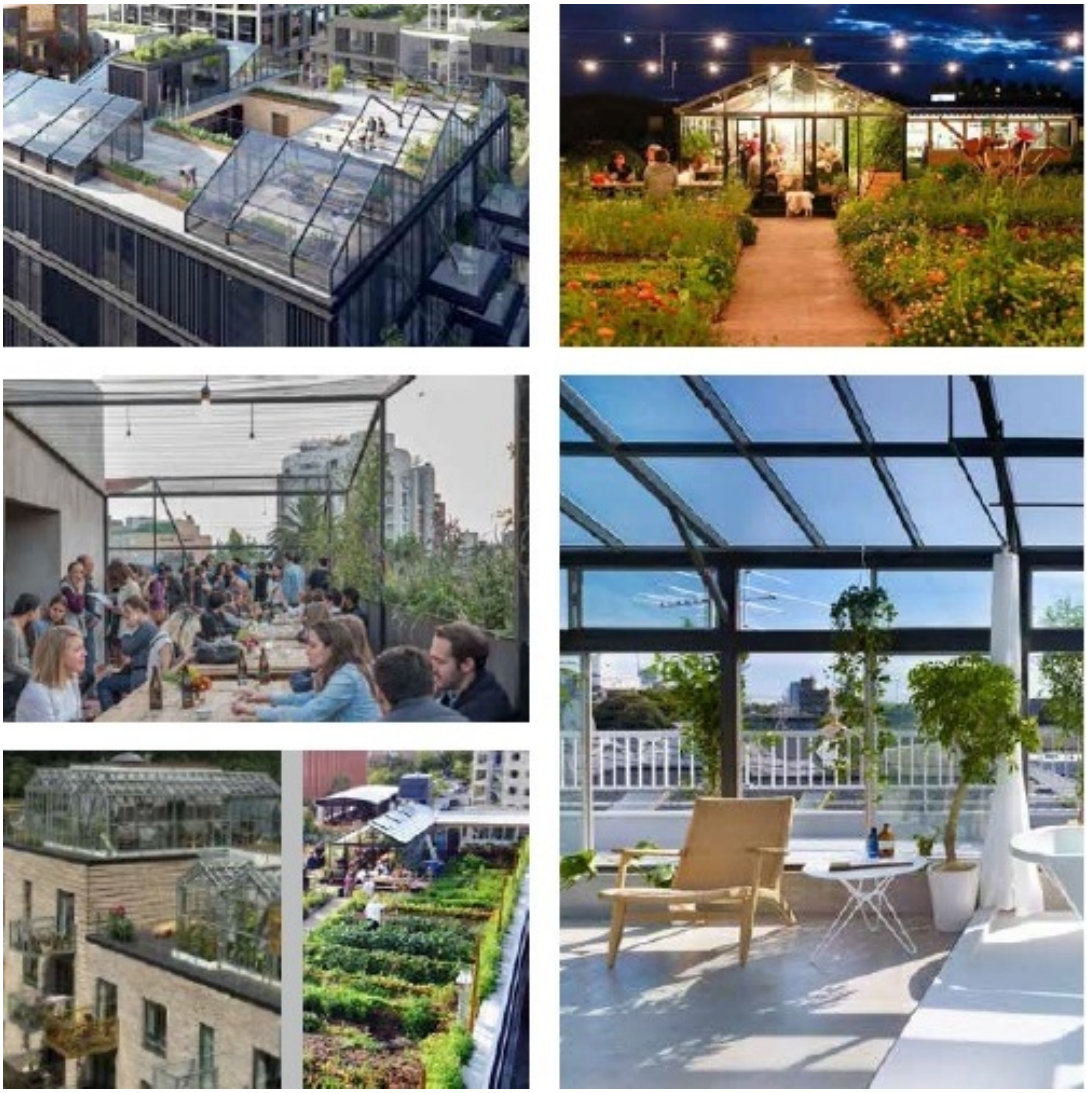


Foto-impressie daklandschap (bron: KCAP)

In Ulpia en Fabrica wordt wonen gecombineerd met werken, en oud met nieuw. Hierdoor ontstaat een diversiteit in gebouwen - oud en nieuw - en gebruikers-bewoners, werkers, bezoekers. Deze mix vormt een interessante gemeenschap die elkaar treft in sprekende bebouwing en mooie verblijfsruimte, maar vooral in hun gedeelde interesse in stedelijkheid en karaktervolle plek.

Rijke geschiedenis als basis voor het nieuwe

Ulpia en Fabrica wordt getekend door het verleden. De rijke geschiedenis van de plek in de stad en bijzonderheden van de locatie en de omgeving zijn bijeengebracht en productief vertaald naar een stedenbouwkundige opzet. Het plangebied kent vier verschillende gebruikslagen in de tijd. Deze rijke geschiedenis is gebruikt om een plan mee te maken. Niet als nostalgisch doel op zich maar inspirerend en wervend voor de toekomst van dit gebied.



Romeinse tijd



Tijd van de Forten



Industriële tijdperk



Culturele en creatieve industrie

Door het wegzagen van een groot deel van het Honigcomplex komt de oude verbindingsweg vrij en als nieuwe Fabriekstraat wordt deze een ruggengraat voor ontwikkeling. Deze Fabriekstraat krijgt op de uiteinden twee pleinen - een waterplein en een uitzichtplein. Het Thermenplein bevindt zich boven op het begraven Romeins thermencomplex en koppelt de Fabriekstraat aan de Laan van Oost-Indië. Het uitzichtplein (Waalplein) biedt uitzicht over de Waal en bevindt zich precies daar waar het oorspronkelijke entreegebied van het fort Krayenhoff was gesitueerd. Dus naast een mooi plein aan de Waal voorziet het tegelijkertijd in een entreeplein naar het nieuwe Park Fort Krayenhoff, een hele mooie win-win.

Daarnaast is een park geprojecteerd in het gebied tussen het voormalige Slachthuis en Waalhaven en de Waal zelf: het Handelshavenpark. Dit bijna 500 meter lange, langgerekte park, wordt ruimtelijk opgespannen tussen de Lunet op de kop van de Handelskade en de hoek van het Honigcomplex aan de Waal. Ook wordt de Havenweg geprojecteerd tot een mooi plein op de kop van de Waalhaven, een mooie en uitnodigende plek om naar toe te gaan wanneer je via de Hezelpoort het Waalfront betreedt. Dit gebied maakt echter geen deel uit van voorliggend plangebied, maar biedt wel zicht op de relatie met de (nieuwe) omgeving.

Waterkering 2.0

Het plangebied Ulpia en Fabrica voorziet bovendien in een nieuwe waterkering. De huidige waterkering is niet afgekeurd en staat daarom niet geprogrammeerd op de agenda van het HWBP (HoogWaterBeschermingsProgramma), maar wordt naar verwachting in de nabije toekomst toe te laag. De huidige +15,70 NAP meter zal op termijn moeten worden opgehoogd, waarbij rekening wordt gehouden met uitbreidbaarheid naar een hoogte van +16,70 NAP meter. De huidige damwanden en keermuren kunnen slechts tegen aanzienlijke kosten worden opgehoogd. Maar bovenal is het de vraag of het ruimtelijk aantrekkelijk is achter een muur aan de Waal te wonen, te werken of te verblijven. Voor deze veiligheidsopgave zijn de mogelijkheden verkend om veiligheid en ruimtelijke kwaliteit te integreren. Doel is om bij de herontwikkeling van het gebied, gelijktijdig de waterkering met dezelfde levensduur als de bebouwing aan te passen: toekomstbestendig ontwikkelen. Om dit te bereiken is ingezet op een nieuwe waterkering, die geïntegreerd wordt in de bebouwing, gedeeltelijk in de nieuwbouw bij het Honigcomplex, gedeeltelijk aan de Fabriekstraat. Formeel komt het Honigcomplex hiermee buitendijks te liggen, maar de huidige damwanden liggen op +14,70 NAP en blijven voor bescherming zorgen. Alleen bij extreem hoge waterstanden zal dit overstromen. De hoogste waterstanden zoals door RWS gemeten zijn: in 1926 +13,74 NAP en in 1995 +13,52 NAP.

Het Waalhavenplein, en de Nieuw Fabriekstraat met op het uiteinde het Waalplein komen allen op 16,7 meter hoogte: het "maaiveld" wordt als het ware "opgetild". Dit biedt een nieuwe bestendige waterkering voor Nijmegen en achterland en biedt tevens een beleving van de Waal voor dit gebied.



Vogelvlucht Ulpia en Fabrica (bron: Stedenbouwkundig plan, KCAP)

Sterke Ruimtes

De nieuwbouw in Ulpia en Fabrica krijgt veel kwaliteit door deze openbare ruimtes. Nieuwbouw met uitzicht over de Waal. Nieuwbouw met de voeten aan een park of met uitzicht over het park. Nieuwbouw met mooi uitzicht over haven en Handelskade aan de overzijde. Het Park biedt natuurlijk mooi uitzicht en een fijne plek om te verblijven. Het Handelshavenpark koppelt de Honig via de nog te bouwen brug en de reeds gerealiseerde passage ter plaatse van de Lunet, met de Waalkade ten oosten van het spoor en de Benedenstad van Nijmegen. Ter plaatse bieden deze nieuwe openbare ruimtes mogelijkheden tot een fraai rondje om de Waalhaven.

Maar de mooiste en meest typische ruimte in Ulpia en Fabrica is de nieuwe Fabriekstraat waarlangs het Honigcomplex (met toren) opnieuw in de stad komt te staan. Het bestaande hart van het Honigcomplex, het plein achter waterkering, met zijn sublieme ‘niet /wel’ oriëntatie op de Waal, blijft vanzelfsprekend.

Specifieke ontwikkelingszones

Ulpia en Fabrica wordt binnen dit raamwerk van openbare ruimtes ingevuld in drie deelgebieden. Twee deelgebieden bestaan elk uit 3 blokken nieuwbouw in de vorm van stoere loftwoningen rond groene binnenhoven. Alle woningen krijgen duidelijke adressen aan de mooie stedelijke ruimtes rondom – laan, fortpark, haven, oeverpark, Fabriekstraat – of aan de meer intieme hoven en straten tussen de blokken. Het derde deelgebied is het Honigcomplex. Deze wordt verkleind en staat heel uitgesproken aan de Waal en met de nieuwe Fabriekstraat in de stad.

De twee deelgebieden met ieder 3 blokken nieuwbouw wordt ‘traditioneel’ ontwikkeld als nieuwbouw. Weliswaar met een sterk ‘industrieel' loftthema in aansluiting op de twee laatste gebruikslagen van het gebied. Maar het betreft nieuwbouw op een leeggemaakte locatie. De bebouwing komt op een gebouwde parkeervoorzieningen te staan. Door slim gebruik te maken van hoogteverschillen kunnen we de parkeervoorzieningen 'onzichtbaar' vanuit de openbare ruimte realiseren. De parkeervoorzieningen worden via een parallelweg aan de Laan van Oost-Indië ontsloten. Niet alleen staan de auto’s grotendeels uit het zicht, ze rijden ook niet door het gebied. Hierdoor wordt heel Ulpia en Fabrica voornamelijk een autoluw gebied. Het kan optimaal worden ingericht voor voetgangers.

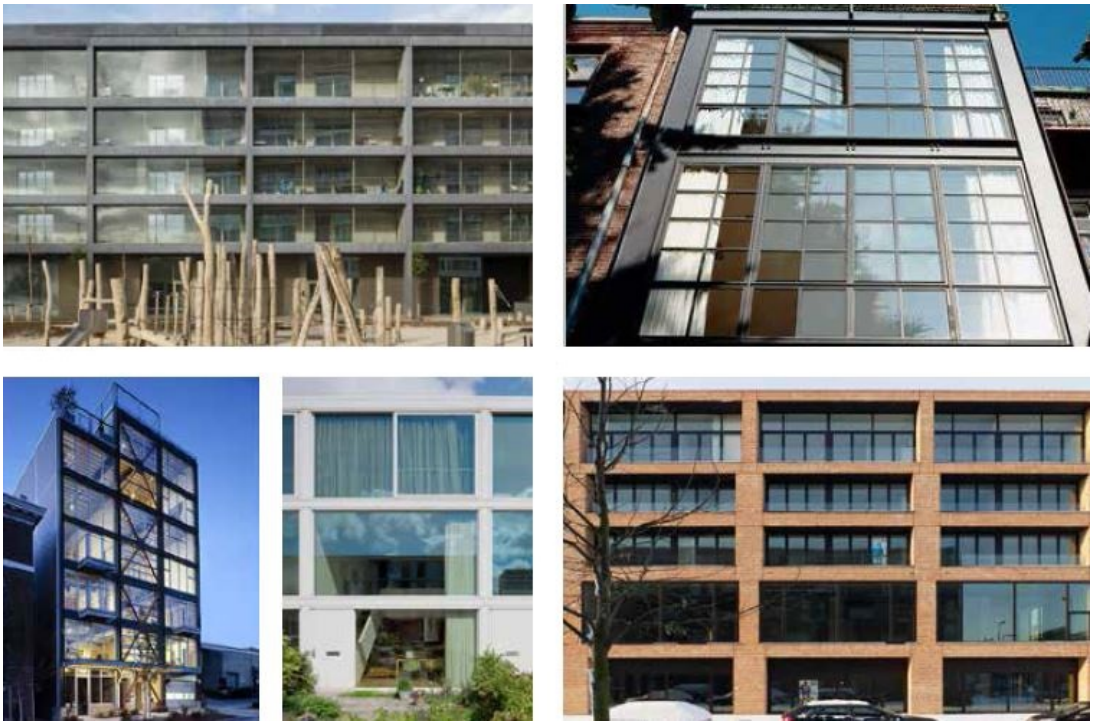
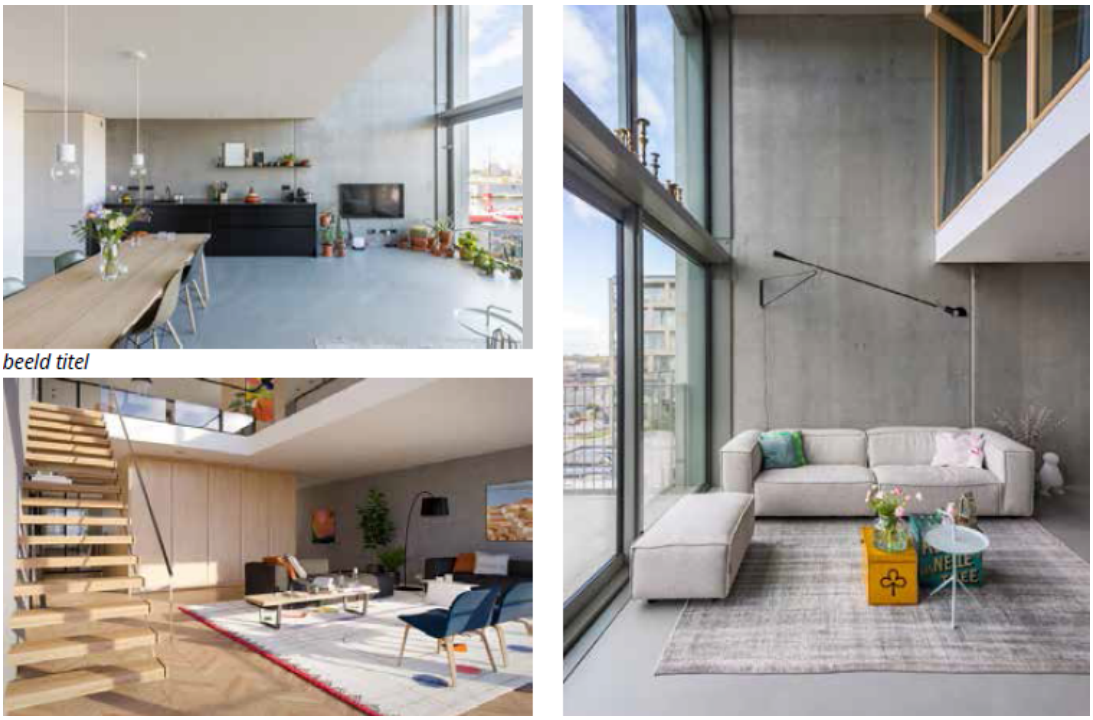


Foto-impressie buitenzijde loft (bron: KCAP)



beeld titel

Foto-impressie binnenzijde loft (bron: KCAP)

In tegenstelling tot de reguliere en relatief snelle ontwikkeling van de 2x3 nieuwbouwblokken wordt het Honigcomplex ontwikkelt in een ander tempo en via een alternatief proces.

2.4 Stedenbouwkundige karakteristieken

Het plan is vooralsnog om uitvoering te geven aan het voorliggende stedenbouwkundig plan. De belangrijkste randvoorwaarden uit dit stedenbouwkundig plan zijn vertaald naar het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt echter dit stedenbouwkundig plan niet volledig vast en biedt daarmee ruimere mogelijkheden in de exacte positionering van de bouwblokken.

De belangrijkste waarden uit dit stedenbouwkundig plan zijn vertaald naar de verbeelding. Dit bestaat uit het vertalen van de parallelweg aan de Laan van Oost-Indië naar een strook met de bestemming 'Verkeer' aangrenzend aan de Laan van Oost-Indië. Daarnaast is de belangrijke groenstructuur aan de Waal als zodanig bestemd.

Het te behouden deel van de Honig is in relatief strakke bouwvlakken gelegd. De nieuwe waterkering zal worden mogelijk gemaakt en beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Daarnaast zijn er een aantal structuren in het gebied die vanuit cultuurhistorisch oogpunt een stedenbouwkundige vertaling hebben gekregen. Dat zijn de Fabriekstraat (parallel aan het schuine deel van het Honig-complex) dat uitkomt op het plein aan de Waal en het Thermenplein aan de Laan van Oost-Indië. Het plangebied bestaat daarmee uit twee redelijk strakke bouwvlakken voor het Honig-complex en twee ruime bouwvlakken daarbuiten, doorsneden door de Fabriekstraat. Binnen die ruime bouwvlakken kan de nadere invulling van het gebied plaatsvinden. Binnen het te ontwikkelen woongebied is een geleding opgenomen: de bebouwing direct aan de Laan van Oost-Indië zal lager worden uitgevoerd dan in de rest van het plangebied vanwege de overgang naar de bestaande bebouwing ten zuiden van de Laan van Oost-Indië.

In het plangebied zullen voorzieningen worden mogelijk gemaakt, zoals horeca, detailhandel en bedrijvigheid. Dit zal met name worden geclusterd in het Honig-complex, maar ook aan het Thermenplein en aan de haven zullen voorzieningen worden mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Barro

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn onderwerpen van nationaal belang aangewezen. Voor het planvoornemen is de kaart Grote rivieren van belang. Hierop is het rivierbed en het stroomvoerend rivierbed aangewezen.

Hetzelfde geldt voor de primaire waterkering: zie Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Radarverstoringsgebied: Ter plaatse is het niet toegestaan hoger te bouwen dan 90 m +NAP. Ter plaatse is (maximaal) een gebouw mogelijk van 70 m, gemeten vanaf 16,70 NAP. Aan deze regel wordt dus voldaan.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

De in het plan voorziene ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro hierop van toepassing is. Voor voorliggende ontwikkeling is een uitgebreide Ladderonderbouwing opgesteld, opgenomen in Bijlage 2 Laddertoets voorzieningenstructuur. Hierin is ook de ontwikkeling van het bij De Oversteek gelegen ontwikkelingsgebied NYMA meegenomen. De beoogde ontwikkelingen in het centrum van het Ulpia en Fabrica en bij NYMA hebben elk onmiskenbaar een onderscheidend karakter, doelgroepen en effecten, maar zijn qua functioneel programma ten dele ook vergelijkbaar; vormen van kleinschalige bedrijvigheid, cultuur, horeca en andere commerciële en maatschappelijke functies. In deze laddertoetsing leggen we dan ook een accent op de analyse van het onderscheidende (kwalitatieve) karakter van beide ontwikkelingen. De specifieke gebiedskenmerken vormen de basis voor het beoogde programma, de doelgroepen en samenhang tussen de functies. Dit is tevens de basis voor de behoefteraming

De integrale herontwikkeling van de beide planlocaties Ulpia en Fabrica en NYMA wordt vanuit

de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De herontwikkeling leidt op beide locaties tot kwalitatief sterke en samenhangende concepten op geschikte locaties, met een belangrijke ruimtelijk-functionele meerwaarde voor Nijmegen en de regio. Er is voor alle beoogde functies voldoende behoefte aanwezig. Het functiepatroon is voor beide ontwikkelingen, ook in hun onderlinge samenhang, in hoge mate complementair aan het bestaande aanbod in Nijmegen en de regio.

De effecten op de regionale ruimtelijk-economische structuur en het woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief. Er wordt geen extra leegstand verwacht door de ontwikkelingen. In beide gevallen is, omgekeerd, zelfs sprake van invulling van structurele leegstand ter plekke.

Beide ontwikkelingen vinden plaats in bestaand stedelijk gebied, met zeker voor Ulpia en Fabrica een sterke ruimtelijk-functionele synergie met de Nijmeegse binnenstad.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met rijksbeleid, omdat er uit de opgestelde Ladderonderbouwing blijkt dat er voldoende behoefte is. Er zal geen structurele leegstand ontstaan. Omgekeerd is er zelfs sprake van het invullen van structurele leegstand. Daarnaast zijn de waterkering en het stroomvoerend rivierbed in voldoende mate beschermd.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en ambities over thema's zoals ruimte, energie, klimaat, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsvisie is een 'plan' dat richting geeft (een gedeeld vergezicht), en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden.
De uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in sectorale of regionale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategieën, Programma Mobiliteit, en Regionale Woonagenda's.

De doelstelling van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hierbij ligt de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie. De Omgevingsvisie omschrijft de doelstelling als volgt:

- Gezond: een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, en de bescherming van onze flora en fauna
- Veilig: voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid
- Schoon: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie
- Welvarend: een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen

Duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie worden in onderlinge samenhang bekeken. Dit resulteert in ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en

leefomgeving. Deze ambities zijn gerelateerd aan de kerntaken van de provincie. Elke ambitie kent zijn eigen doelstellingen en aanpak.

Voor de uitvoering hanteert de provincie vier 'doe-principes':

- Doen: De provincie kijkt breed met focus en zoekt actief ruimte.
- Laten: De provincie stimuleert niets buiten haar visie.
- Zelf: De provincie neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld.
- Samen: De provincie werkt samen met partners en stimuleert innovatie en kennisdeling.

Sinds 2014 zijn vijf wettelijke verplichte planfiguren opgenomen in de Omgevingsvisie. Het gaat om ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid, en verkeers- en vervoersbeleid.

Bij het ruimtelijke beleid is het provinciaal belang het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van klimaatbestendigheid en behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit. De kwantitatieve regionale opgave bij wonen en werklocaties is eveneens van provinciaal belang. Hiervoor zijn er provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen. Voor een zorgvuldige locatie-afweging op regionaal niveau wordt de ladder duurzame verstedelijking ingezet. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Toetsingskader

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

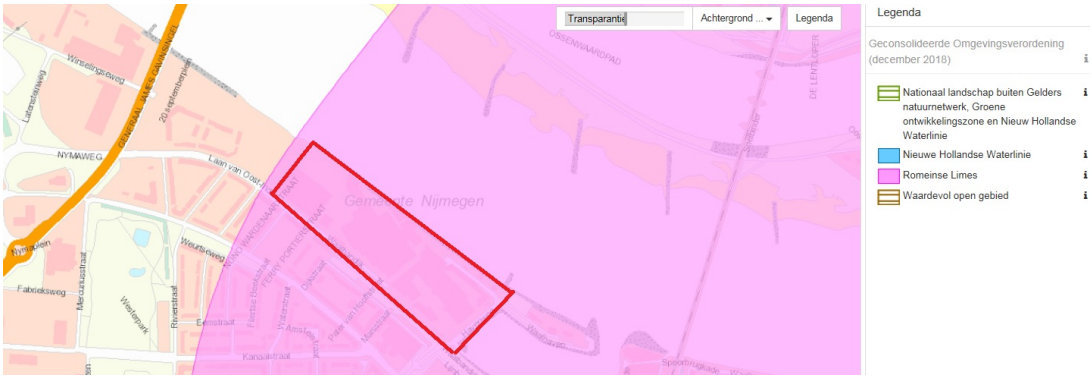
3.2.2.2 Planvoornemen

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

Regels Landschap

Op de kaart 'Regels landschap' is te zien dat het plangebied de aanduiding 'Romeinse Limes' heeft.

Binnen het plangebied zijn echter geen fysieke kernkwaliteiten van de Limes aanwezig, zie hiertoe ook paragraaf 4.14.2.



Omgevingsverordening, kaart 'Regels landschap'

Regels Water en milieu

Het plangebied heeft op de kaart 'Regels Water en Milieu' de aanduiding 'intrekgebied'. Hiervoor geldt dat er geen fossiele energie mag worden gewonnen. Het bestemmingsplan maakt dit niet mogelijk.



Omgevingsverordening, kaart 'Regels Water en Milieu'

Instructieregel detailhandel

Artikel 2.14, lid 2: Een bestemmingsplan maakt de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is.

Voor de dagelijkse boodschap is in Nijmegen-West een fijnmazige winkelstructuur opgezet. Bewoners uit Ulpia en Fabrica kunnen voor hun dagelijkse boodschap terecht bij het buurtwinkelcentrum Nieuwe Voorstad / Fenikshof en het wijkwinkelcentrum Molenweg-Noord. Spil van deze centra zijn supermarkten. Om voldoende draagvlak te blijven houden voor deze kleinere winkelcentra is het van belang dat er voldoende draagvlak (lees: inwoners) blijft voor deze supermarkten en daarmee de gehele winkelcentra. Het accent bij het nieuwe winkelprogramma voor het naastgelegen Ulpia en Fabrica ligt dan ook niet op aanbod voor de dagelijkse boodschap. Toch is er behoefte voor dagelijkse boodschappen in de directe nabijheid, zoals een mandjessupermarkt. De mandjessupermarkt in het plangebied heeft een positief effect op de verzorgingsstructuur van dagelijkse artikelen op wijkniveau. Het heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor de bewoners van het Waalfront. Daarmee is dit in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Conclusie

Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningmarktanalyse

In opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen heeft Companen onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woningbehoefte in de regio van de komende jaren. De uitkomsten zijn beschreven op het niveau van de drie subregio's (Arnhem en omstreken, Nijmegen en omstreken en De Liemers). Ten aanzien van de subregio Nijmegen worden de volgende conclusies getrokken.

Het aantal huishoudens in de subregio Nijmegen blijft tot 2030 groeien, en daarmee ook de woningbehoefte. Na 2030 zal het aantal huishoudens in de regio, voor zover nu kan worden voorzien, gaan afnemen; in de eerste jaren beperkt, daarna sneller. In de stad komt de omslag van een groeiend naar een dalend aantal huishoudens wat eerder dan in het ommeland. Een afnemend aantal huishoudens heeft gevolgen voor de woningmarkt; woningen in kwetsbare woningmarktsegmenten worden in potentie deels overtollig. Het aantal senioren zal in de subregio Nijmegen aanmerkelijk gaan toenemen in de komende periode. De groep huishoudens in de leeftijd van 45 tot en met 64 jaar neemt juist af, vooral in de periode na 2025. Ook de groep jonge huishoudens (tot 30 jaar) neemt wat af, maar pas na 2025. Opvallend is dat deze groep ook in de studentenstad Nijmegen na 2025 fors in omvang afneemt. Het aandeel alleenstaanden in de subregio Nijmegen neemt de komende periode nog verder toe. Dat speelt vooral in de stad Nijmegen.

Uitgaande van een gematigd positieve inkomensontwikkeling neemt in de komende periode het aantal huishoudens met de laagste inkomens (tot € 16.800) in de subregio Nijmegen af. De overige huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep nemen in aantal wat toe. De grootste ontwikkeling doet zich echter voor bij de hogere inkomens; het aantal huishoudens met een inkomen boven de € 50.200 neemt aanzienlijk toe, zij het minder sterk dan in de subregio's Arnhem en De Liemers.

De geschetste huishoudensontwikkeling brengt voor de periode tot 2030 een aanvullende vraag met zich mee van ongeveer 16.000 die grotendeels door nieuwbouw aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Door kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod wordt ook een sloopopgave voorzien, die bij een toenemende woningvraag grotendeels door nieuwbouw moet worden gecompenseerd.

De nieuwbouwopgave in de subregio Nijmegen ligt in de periode tot 2025 voor 71% in de koopsector. De totale additionele vraag naar nieuwbouw bestaat voor 52% uit grondgebonden koopwoningen en voor 19% uit koopappartementen. In de stad is de oriëntatie op de koopsector nog wat groter dan in de omliggende gemeenten.

Een groot deel (24%) van de nieuwbouwbehoefte in de subregio heeft betrekking op het goedkope koopsegment (tot € 180.000). Van de nieuwbouwopgave die Socrates voor de gehele regio Arnhem-Nijmegen berekent in dit segment, landt een zeer groot deel in de gemeente Nijmegen (zo'n 3.500 woningen van de ruim 5.000 die er voor de gehele regio zijn voorzien). Op dit moment bestaan er echter maar zeer weinig harde bouwplannen voor dit segment in de subregio of de gemeente Nijmegen. Ook de middeldure (€ 180.000 - € 280.000) en dure (vanaf € 280.000) koopsegmenten zijn in potentie zeer kansrijk in termen van afzetkansen. Hier wordt een grote nieuwbouwopgave voorzien. Meer dan de helft van de nieuwbouwopgave in de huursector bestaat uit appartementen (19% van de totale nieuwbouwopgave tot 2025). De

nieuwbouwbehoefte aan appartementen is in de omliggende gemeenten naar verhouding nog wat groter dan in de stad. Deze vraag hangt waarschijnlijk samen met de vergrijzing van de bevolking en de wens om op termijn te verhuizen naar een woning die passender is als men te maken krijgt met beperkingen. Hierbij moet worden aangetekend dat de wens van senioren om te verhuizen naar een meer geschikte woning lang kan worden uitgesteld als de gezondheidssituatie nog niet om een verhuizing vraagt.

Er lijkt sprake van potentiële overschotten aan woningen in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu. Een groot deel van de sloopopgave die in de sociale huursector wordt voorzien, zal vallen in dit woonmilieu. Anders dan in Arnhem, waar in dit woonmilieu naast een grote sloopopgave ook een grote nieuwbouwopgave wordt voorzien, is in Nijmegen sprake van een oriëntatie op andere woonmilieus.

De grootste nieuwbouwopgave is er in het groen-stedelijke woonmilieu. Dit duidt op een sterke hang naar wonen in een grondgebonden woning in een groene omgeving met lagere dichtheden. Een dergelijke ontwikkeling heeft een veel groter ruimtebeslag dan het bouwen van woningen in een meer compacte setting.

Over de hele linie is de harde planvoorraad in de subregio Nijmegen ontoereikend om te voorzien in de geraamde nieuwbouwopgave (deels te verklaren uit het feit dat niet alle plannen zijn gedifferentieerd). Dit speelt met name sterk in de goedkope koopsector.

3.3.2 Regionale afspraken

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

Conclusie

Binnen het Waalfront is ruimte voor een gevarieerd woonaanbod bestaande uit grondgebonden en gestapelde woningen in combinatie met voorzieningen. Dit programma is ook als zodanig opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, die ook regionaal is afgestemd. Kwalitatief gezien sluit de beoogde ontwikkeling met sociale huur- en (goedkope) koopappartementen aan bij de behoefte voornamelijk starters binnen Nijmegen. Dit sluit aan bij de provinciale én gemeentelijke beleidsdoelstelling om binnen Nijmegen een betaalbare woningvoorraad te realiseren. Daarmee kan worden gesteld dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het algemene gemeentelijke beleid is in deze paragraaf opgenomen. Waar er sprake is van sectoraal beleid, dan komt dat aan de orde in Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten.

3.4.1 Ambitiedocument Waalkwartier

3.4.1.1 Toetsingskader

De gemeente Nijmegen heeft de relevante beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling van het Dijk- en Waalkwartier verwoord in een ambitiedocument. Dit document kan het Ontwikkelbedrijf Waalfront (OBW) als input gebruiken voor het stedenbouwkundig plan en bevat eisen, ambities en kansen. De eisen worden gevormd door de wettelijk vastgestelde kaders, de ambities betreffen bestuurlijke ambities vanuit vastgesteld beleid en de kansen komen naar voren vanuit de integrale beleidsvorming. Binnen het ambitiedocument zijn er voor 3 thema's ambities en kansen geformuleerd:

1. Identiteit van het gebied
Ingezet wordt op het zoveel mogelijk en zolang mogelijk handhaven van bestaande kwaliteiten in het gebied. Dit geldt voor de bebouwing maar evenzeer voor het behouden van groen, monumentale bomen en kades en oevers.

2. Gezonde en duurzame stad
Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot bewegen en gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Een gezonde leefomgeving is niet één soort omgeving, maar varieert door de situatie en vraag. Een gezonde leefomgeving kent de volgende uitgangspunten:

- Mobiele en bewegingstimulerende omgeving.
- Betekenisvolle openbare en groene ruimte.
- Inclusieve en ongedeelde stad.
- Schone, veilige en klimaatadaptieve omgeving.
- Sociale en zorgzame stad.
- Toekomstgerichte en duurzame stad.
- Inspirerende en florerende stad.

3. Het programma
Dit deelgebied ligt in het midden van het Waalfront. Hier past een wat compacter woonmilieu met een mix van (stedelijke) grondgebonden en gestapelde woningen. Nijmegen heeft behoefte aan een mooie stadsbuurt die de eigen architectonische invulling toch heel onderscheidend is. Een dergelijk woonmilieu zal het meest in trek zijn bij mensen die houden van de stedelijke dynamiek. Dit kunnen succesvolle starters zijn en moderne gezinnen, waarvan een deel kinderen zal hebben die vaak nog jong zijn. Het opleidingsniveau is hoog en in combinatie met hun ambitie zorgt dit voor goede inkomens en inkomensvooruitzichten. De bewoners hebben over het algemeen een druk bestaan met veel bezigheden buiten de deur. Ze houden zich graag bezig met cultuur en leiden een comfortabel leven waarin ze vanuit hun eigen kracht beslissingen nemen. Deze doelgroep is op de hoogte van alles wat er in de stad, maar ook in de wereld gebeurt. In de stad kunnen zij het opwindende leven leiden waar ze behoefte aan hebben. Ze wonen daarom graag in levendige wijken in en rondom de binnenstad.

3.4.1.2 Planvoornemen

Binnen ieder thema worden diverse ambities vanuit verschillende beleidsdocumenten verwoord. Daar waar relevant wordt in deze toelichting aan deze beleidsdocumenten getoetst. In algemene zin geldt dat de stedenbouwkundige en programmatische opzet van voorliggend bestemmingsplan mede tot stand is gekomen vanuit het ambitiedocument voor het Waalkwartier. Zo voorziet het plan in een mix van (stedelijke) grondgebonden en gestapelde woningen en zijn er functies toegelaten die zorgen voor de gewenste dynamiek in het gebied. Een kans die in de planvorming is meegenomen is een 'autovrije of autoluwe' openbare ruimte in Ulpia en Fabrica . Deze kans bedient de ambitie gezondheid en spelen en stimuleert bewegen en fietsen en creëert mogelijkheden voor groen, ontmoeting en participatie in de wijk. Daarnaast is het behoud van de Fabriekstraat als voormalige toegangsweg te behouden benoemd als kans, zowel vanuit de militair -historische laag als vanuit het oogpunt van industrieel erfgoed. De Fabriekstraat is een belangrijk uitgangspunt in het Stedenbouwkundig plan. Ook het behoud van industrieel erfgoed, dus gebouwdelen van de Honig, is een belangrijk uitgangspunt en eerder als kans benoemd in het Ambitiedocument. Ook de kans om bestaand groen op te nemen in de nieuwe groenstructuren wordt verwezenlijkt in het stedenbouwkundig plan. De ruimtelijke opzet met de daarbij behorende kenmerken van dit plan sluiten dan ook aan op verschillende ambities en kansen uit het ambitiedocument.

3.4.2 Nijmegen Stad in beweging - omgevingsvisie 2020-2040

3.4.2.1 Toetsingskader

Op 28 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Nijmegen Stad in beweging vastgesteld en daarmee heeft Nijmegen haar vizier verlegt. Nijmegen kiest voor een compacte , levendige stad, een groene en gezonde stad, aanpak van de energietransitie en duurzame mobiliteit. De focus wordt voor de komende jaren gelegd op het gebied rondom de Waal en het kanaal. Nijmegen zet verder in op de toevoeging van 10.000 woningen en op de groei van de werkgelegenheid met 10.000 banen tot 2030.

- Groei binnen de bestaande stad

Nijmegen is een stad voor iedereen en een stad waar iedereen welkom is. Een inclusieve stad waar inwoners mogen zijn wie ze zijn, rekening wordt gehouden met anderen en waar aandacht is voor wie hulp nodig heeft. Een stad die ook in de toekomst ruimte blijft bieden aan eigen initiatief. Nijmegen blijft groeien, in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. We streven ernaar om deze groei binnen de huidige stad te laten plaatsvinden. De ruimte die nodig is voor de extra te creëren woningen en banen zoeken we in de focusgebieden Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/ Winkelsteeg en Heyendaal en in de sectoren Health & High Tech. Zo laten we het prachtige landschap om ons heen intact. Bovendien houden we met groei en verdichting het draagvlak voor een goed voorzieningenniveau in stand.

- Compacte en leefbare stad

Nijmegen blijft een compacte stad met een duidelijke identiteit, waar het door functiemenging en slimme combinaties aantrekkelijk is om te wonen en te verblijven. Waar het groen van buiten de stad als aders de stad in komt. Daarmee is er ruimte voor biodiversiteit en dieren en kunnen we de gevolgen van de klimaatverandering opvangen. Met een gunstig ondernemersklimaat

met financieel gezonde en hoogwaardige bedrijven. Nijmegen biedt volop ruimte aan voetgangers en fietsers. Met een sterk openbaarvervoernetwerk houden we de stad leefbaar en bereikbaar.

- Duurzame stad

We werken met elkaar en met de regio aan de transformatie naar een duurzame stad, waarin we energie duurzaam opwekken en daar efficiënt mee omgaan. En waarin we toe werken naar een circulaire economie.

- We werken samen en geven ruimte

Samen met onze partners en de bewoners van Nijmegen werken we aan de stad van de toekomst. Hierbij geven we ruimte aan initiatieven als die de kwaliteit van de stad ten goede komen.

- Nijmegen centraal in de regio

Nijmegen is centrumstad in de regio Arnhem-Nijmegen. Die regio is het grootste stedelijk netwerk en het economische zwaartepunt van Oost-Nederland. Gunstig gelegen tussen de Randstad en Nordrhein-Westfalen is het de natuurlijke schakel tussen Nederland en Duitsland. De regio kent prachtige landschappen, die we in stand willen houden. Grote opgaven op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid, economie en wonen pakken we samen aan.

3.4.2.2 Planvoornemen

Binnen het gebied Nijmegen omarmt de Waal waar Ulpia en Fabrica onderdeel van is, worden de rivieroevers omgevormd tot aantrekkelijke verblijfsplekken. Samen met de ontwikkeling van de binnenstad, NYMA en het Engieterrein ontstaat een dynamische afwisselende beleving van gebieden aan de zuidoever van de rivier. Ulpia en Fabrica vormt een focuspunt tussen de verschillende ontwikkelingen rondom de Waal en en is met het Honigcomplex een van de belangrijke verblijfsgebieden op de zuidoever van de Waal. De ambities groene en gezonde stad krijgen ruimschoots aandacht in het Ulpia en Fabrica en ook duurzame mobiliteit wordt uitgewerkt door het ontwikkelen van het principe MAAS (mobility as a Service). Ulpia en Fabrica ontwikkelt zich verder tot een intensief woon- en werkgebied levert hiermee een waardevolle bijdrage tot de gewenste gemengde stedelijke ontwikkeling en de ontwikkeling van gemengde levendige gebieden rondom de Waal. De Omgevingsvisie schetst het kader voor participatie en samenwerking bij ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in de stad.

Voorliggende ontwikkeling past heel mooi binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

3.4.3 Coalitieakkoord 2018 - 2022, Nijmegen: samen vooruit

3.4.3.1 Toetsingskader

Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

3.4.3.2 Planvoornemen

Er is een park geprojecteerd in het gebied tussen het voormalige Slachthuis en Waalhaven en de Waal zelf, op de landtong: het Handelshavenpark. Dit bijna 500 meter lange, langgerekte park, wordt ruimtelijk opgespannen tussen de Lunet op de kop van de Handelskade en de hoek van het Honigcomplex aan de Waal. Daarnaast is er langs de Laan van Oost-Indië ruimte voor groen, bijvoorbeeld in de vorm van groene bermen. Bovendien is er binnen de gehele herontwikkeling van het Waalfront aandacht voor de aanleg van groene ruimtes, zoals het nieuwe park Fort Krayenhoff. Ook het bestaande park Fort Krayenhoff bij de Voorstadslaan bevindt zich op nabije afstand van het plangebied. Beide parken zijn openbaar toegankelijk en kunnen dus ook door de beoogde bewoners van Ulpia en Fabrica worden gebruikt.

3.4.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat er juist sprake is van een mooie invulling van dit beleid in dit ontwikkelingsgebied. Het Waalfront is zowel in de huidige Structuurvisie als in de ontwerp Omgevingsvisie specifiek genoemd. De doelstellingen die hierin zijn verwoord, alsmede de kansen die zijn beschreven in het Ambitiedocument, worden met voorliggende ontwikkeling op mooie wijze verwezenlijkt.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Toetsingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

4.1.2 Planvoornemen

Ten behoeve van de volledige herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen is destijds het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront' vastgesteld. In het kader van dat bestemmingsplan is een Milieueffectrapportage (MER) opgesteld. In deze MER zijn de milieueffecten van het Masterplan voor het Waalfront in beeld gebracht, die vervolgens in combinatie met het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA), leidend zijn geweest voor het op te stellen bestemmingsplan.

Aangezien voorliggend plan qua aard en omvang aansluit bij het programma en de opzet van het Masterplan en bestemmingsplan voor het Waalfront en geen groter programma kent dan destijds werd voorzien in dit plangebied, wordt in voorliggende situatie niet opnieuw een MER of vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De beoordeling van milieueffecten van de gehele planontwikkeling heeft immers al integraal plaatsgevonden. Wel is het plan natuurlijk ten aanzien van de huidige wet- en regelgeving beoordeeld. Dit is in de navolgende paragrafen opgenomen.

Het verleggen van de waterkering was echter nog niet voorzien. Dit is opgenomen in de D-lijst van het Besluit MER. Hiervoor is de procedure van een Projectplan Waterwet gestart in combinatie met een MER-beoordeling. De besluitvorming hierop loopt vooruit op de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee is het bestemmingsplan niet kaderstellend en is hiervoor geen MER ten behoeve van het bestemmingsplan benodigd.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Stedenbouwkundige /landschappelijke aspecten

4.2.1 Bezonning

Het planvoornemen kan effect hebben op de omgeving, aangezien hier een andere inrichting gaat komen dan er geweest is en dan er tot nu toe bestemd is. Om het effect op de bezonning van de omgeving in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd door KCAP Architects&Planners, Bezonningsstudie Waalhaven, Oktober 2020 (zie Bijlage 1 Bezonningsstudie).

Het plangebied ligt ten noorden van de woonwijk in de wijk Biezen en ten westen van de haven

met woonschepen. De woonwijk kan buiten beschouwing blijven, aangezien hierover per definitie geen schaduw zal vallen. De haven is hierin wel relevant. Vandaar dat de bezonningsstudie zich richt op het effect op de haven.

4.3 Wonen

4.3.1 Toetsingskader

4.3.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We zijn een inclusieve stad, waar iedereen een plek kan vinden om te wonen en te leven. En waar iedereen naar vermogen kan presteren.
- We willen dat iedereen een dak boven zijn hoofd heeft. We behouden en versterken de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en de betaalbaarheid voor de laagste inkomens.
- We bevorderen gemengde wijken met een goede mix van woningentypen en woonvormen die passen bij de leefwijzen en behoeften van mensen. Dit betekent dat we bij inbreiding in de stad goed kijken waar welke woningtypen nodig zijn. In sommige delen van de stad zijn vooral koop- en particuliere huurwoningen gewenst. In andere delen juist sociale huurwoningen.
- We maken sterke wijken met een mix van wonen en passende, goed bereikbare en toegankelijke voorzieningen en werken met een fijnmazig net voor buurt- en wijkwinkelcentra. Inwoners voelen zich thuis in een diverse en levendige omgeving, waar ze elkaar kunnen ontmoeten en terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen.

4.3.1.2 Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027” hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 12.050 woningen tot 2027 (op basis van de meest recente Primos-prognose). Om de versnelling vorm te geven mag 70% van het totale aantal woningen in de eerste jaren worden toegevoegd. Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt.

Afgesproken is aandacht te schenken aan de relatie tussen wonen en mobiliteit, versterking van openbaar groen, energieneutraliteit, alternatieve energieopwekking en voldoende levensloopbestendige woningen. Met de subregionale woonagenda is daarnaast afgesproken dat bij de onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief) van nieuwe woningbouwplannen in ieder geval in een onderbouwing aangeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot/bijdraagt aan:

- De in de woonagenda benoemde kwalitatieve uitgangspunten
- De eigen gemeentelijke woonvisie
- De meest recente provinciale Primos-prognose
- De meest recente gezamenlijke regionale woningmarktanalyse
- In het geval van CPO/zelfbouw projecten: aantonen directe vraag wanneer mogelijk

4.3.1.3 Regionaal woningmarktonderzoek 2019

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers. Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen.

4.3.1.4 Demografische ontwikkeling Nijmegen

De komende jaren blijft de bevolking van Nijmegen groeien, daarover zijn alle prognoses het eens. Over hoe sterk die groei zal zijn, zijn er uiteenlopende scenario's, van 185.000 tot 195.000 inwoners in 2030. De toename zal het sterkst zijn bij de groep zeventigplusser.

4.3.1.5 Woonbehoefteonderzoek 2019

Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

Kwalitatief ligt de behoefte op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad; met name behoefte aan appartementen. In de vrije sector huur richt de vraag zich ook met name op appartementen. In de koopsector is er vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. In de woonmilieus met veel functiemenging richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur). In de andere woonmilieus gaat de voorkeur naar grondgebonden koopwoningen uit. Vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen.

4.3.1.6 Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld. Op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan, moet deze uitvoeringsagenda nog vastgesteld worden door de Nijmeegse gemeenteraad.

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de 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.

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.

4.3.1.7 Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord Nijmegen “Samen Vooruit 2018-2022” zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: bouwen aan een aantrekkelijke stad. We maken groei mogelijk en zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. We bouwen in deze periode 2000 (400 extra) sociale en 1200 (500 extra) middeldure huurwoningen.

4.3.1.8 Planningskader wonen met zorg voor ouderen 2017

Met het planningskader wonen met zorg voor ouderen hebben we de behoefte voor toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in de sociale huur in kaart gebracht. Uitgangspunt van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgeschikte woonruimten. Het Waalfront is in het planningskader aangewezen als locatie waar nader bekeken wordt of het realiseren van wonen met zorg mogelijk is.

4.3.1.9 Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

In maart 2020 heeft de gemeente Nijmegen samen met het Rijk, de provincie Gelderland en de regio Arnhem-Nijmegen een woondeal ondertekend. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. Met de Woondeal gaan we een meerjarige samenwerking aan met het Rijk, provincie en regiogemeenten om vanuit de NOVI-propositie en de op stellen regionale verstedelijkingsstrategie samen invulling te geven aan de opgaven op de woningmarkt.

Voor Nijmegen is de Woondeal van belang om op korte en lange termijn invulling te geven aan de ontwikkeling van de stad. We willen tot 2030 minimaal 10.000 woningen bouwen, op korte termijn woningbouwversnelling realiseren en ook na 2030 zorgen voor een continue bouwstroom met een goede mix van woningen. Daarbij zetten we ons ook in voor voldoende betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Met de ondertekening van de woondeal erkennen partijen het strategisch belang van de complexe gebiedsontwikkelingen in het Stationsgebied/Binnenstad en in de Kanaalzone. In deze gebieden komen woonopgaven samen met duurzaamheids-, werk-, leefbaarheids en mobiliteitsopgaven. Door de gemaakte afspraken ontstaat het gewenste perspectief voor de verdere ontwikkeling va deze gebieden.

Het Rijk heeft landelijk € 2 miljard beschikbaar gesteld om een impuls te geven aan de woningbouw. € 1 miljard wordt ingezet voor een korting op de verhuurdersheffing, ingeval van nieuwbouw door woningcorporaties. Het Rijk zet daarnaast € 1 miljard in om een bijdrage te leveren aan het versnellen van de woningbouw, de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, inclusief de bijdragen aan de fysieke bereikbaarheid die daarvoor nodig is en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. In het kader van de Woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen besluit de provincie in het kader van het Actieplan Wonen binnenkort over een additionele financiële bijdrage bovenop het bedrag dat beschikbaar wordt gesteld door het Rijk.

4.3.1.10 Masterplan Waalfront

In het Masterplan Waalfront (bestemmingsplan uit 2008) was het programma voor wonen vastgesteld op ruim 2600 woningen. Bij de herziening van het Masterplan (als gevolg economische en financiële crisis) en het opstellen van de ontwikkelingsvisie 1.2 (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012) is het woningbouwprogramma aangepast. Voor het Waalfront is het programma wonen in 2012 kwantitatief bijgesteld van ruim 2600 woningen naar ca. 2100 woningen. Het Waalfront biedt Nijmegen de mogelijkheid om een deel van de Nijmeegse bevolkingsgroei op te vangen.

Op basis van de voorgaande Woonvisie zetten we vanwege de ligging aan de Waal en nabijheid van de binnenstad in het Waalfront in op een woonmilieu met stedelijke en stadsbuurtachtige kwaliteiten. Op basis van de Uitvoeringsagenda Wonen blijft het Waalfront een belangrijke plek om te voorzien in de woonbehoefte. Voor het totale Waalfront wordt ingezet op een woonmilieu met variatie naar prijs en type. Uitgangspunt hierbij is het principe van een ongedeelde stad en het binden van bewoners. Zo zal 40% van het totale woonprogramma van het Waalfront vallen in de categorie goedkope woningen. Hierbij gaat het om circa 550 sociale huurwoningen, circa 160 middeldure huurwoningen en circa 170 goedkope koopwoningen (tot €220.000,-). Op dit moment zijn 256 goedkope woningen op de Handelskade, 19 goedkope koopwoningen in blok 5 Batavia en 75 goedkope huurwoningen in blok 3 Batavia gerealiseerd. De overige goedkope woningen komen in Ulpia en Fabrica en Dijkkwartier.

Conform de subregionale Woonagenda wordt ook gestreefd naar middeldure huurwoningen (huurprijs tussen de €711 en €900 per maand). Hierbij gaat het om woningen die voldoen aan de vraag van pas-afgestudeerden. De woningen liggen namelijk in een stedelijk gebied op fietsafstand van Nijmegen CS.

4.3.2 Planvoornemen

Ulpia en Fabrica als deelgebied binnen het Waalfront zal bestaan uit een verscheidenheid van woningen naar type en prijsklasse. Het gaat hierbij om maximaal 1.000 woningen. Onderdeel hiervan is dat er woningen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van top-its op de locatie Honigcomplex. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen indien mogelijk levensloopgeschikt zijn. Dit volgens GPR (een instrument dat de gemeente hanteert voor duurzaam en toegankelijk bouwen), inclusief de Checklist Langer Thuis. Daarmee blijven deze woningen geschikt bij veranderende leefomstandigheden zoals ouderen die alleen komen te wonen.

Een aanzienlijk deel van de woningen zal vallen binnen de categorie goedkope woningen. Hierbij gaat het in ieder geval om ongeveer 280 woningen. Uitgangspunt voor het totale Waalfront is en blijft dat 40% gerealiseerd wordt in de goedkope sector. Dat betekent dat extra woningen (meer dan 800 in Ulpia en Fabrica) voor 40% gerealiseerd moeten worden als goedkope woningen in Ulpia en Fabrica of elders in het Waalfront.

De goedkope woningen zullen verspreid worden over Ulpia en Fabrica, waardoor een gemixt woonmilieu ontstaat. In deze mix worden accenten gelegd rondom het Thermenplein en de Laan van Oost-Indië. Hier komt, uit financiële haalbaarheidsoverwegingen, meer de nadruk te liggen op goedkope woningen. Deze woningen zijn kleiner dan gemiddeld met een gebruiksoppervlak van minimaal 50 m². Hiermee zijn ze geschikt voor eenpersoonshuishoudens die kleiner willen wonen. Bij het streven naar een inclusieve samenleving blijft het realiseren van voldoende woningen met zorg belangrijk. In het meest recente planningskader wonen en zorg is het Waalfront dan ook benoemd als kanslocatie die nader bekeken moet worden, voor het realiseren van beschut wonen voor ouderen. Hierbij gaat het om 36 eenheden in de sociale

huur. De vraag naar dit type woningen is evident. Om de mogelijkheid van de locatie in beeld te brengen is onderzoek nodig naar de (financiële) haalbaarheid. Geadviseerd wordt dat het OBW de (financiële) haalbaarheid onderzoekt van 36 eenheden beschut wonen in het aandeel sociale huur in Ulpia en Fabrica. Rondom het Thermenplein zou het mogelijk zijn om ruimte te bieden aan een aantal beschut wonen woningen.

De overige woningen zullen gerealiseerd worden in het duurdere segment. Hierbij wordt ruimte geboden aan andere woonconcepten, zoals loftwoningen en de combinatie wonen en werken.

Omdat in Ulpia en Fabrica de nadruk wordt gelegd op een mix van verschillende type woningen wordt recht gedaan aan het principe van een ongedeelde stad. Daarbij worden verschillende type woningen mogelijk gemaakt, waaronder middeldure huurwoningen. Hiermee voldoet de invulling van Ulpia en Fabrica aan het gemeentelijk woonbeleid en de afspraken uit de Woonagenda.

Op het aspect duurzaamheid wordt ingegaan in paragraaf 4.13.

4.4 Economische ontwikkeling

4.4.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

Een economisch veerkrachtig Nijmegen is een stad die aantrekkelijk is om in te ondernemen en in te werken. Dit zorgt er voor dat er meer bedrijven komen en de werkgelegenheid groeit. In tien jaar tijd willen we zorgen voor 10.000 extra banen op allerlei niveaus.

- Nijmegen wil in 2050 volledig circulair zijn. Op een groter schaalniveau vormen we samen met de Provincie Gelderland en de regio's Arnhem- Nijmegen en Food Valley (Ede Wageningen) een groene metropoolregio. Deze regio heeft een toenemende verstedelijkingsdruk. We willen dé circulaire topregio worden in Europa.
- De benodigde ruimte voor een goed vestigingsklimaat vinden we door nieuwe locaties te ontwikkelen en bestaande locaties te herstructureren, te intensiveren of te transformeren.
- Het verbrede centrum waartoe Ulpia en Fabrica behoort gaat een belangrijke bijdrage leveren aan onze ambitie om de komende tien jaar een groei van 10.000 nieuwe banen te behalen, vooral in groeisectoren als horeca en dienstverlening. Door het grote aantal bezoekers aan de binnenstad worden sectoren als horeca, cultuur, dienstverlening en evenementen hier steeds belangrijker. In de binnenstad willen we deze sectoren de ruimte bieden om te groeien.
- We stimuleren duurzaam vervoer, onder andere door op strategische punten elektrische laadpunten aan te leggen, zodat bedrijven makkelijker overgaan op elektrisch vervoer van goederen.
- We stimuleren efficiënter vervoer om de stad bereikbaar te houden.
- We trekken talent aan en houden het vast door een aantrekkelijk gemengd stedelijk woonmilieu te bieden.
- We faciliteren de economie door de juiste condities te scheppen waarin excellente zakelijke dienstverlening zich graag vestigt: levendige wijken met voorzieningen dichtbij.
- Gemengde woon-werkomgevingen bieden perspectief voor banencreatie in verschillende lagen in de nabijheid van kwetsbare wijken.

4.4.2 Detailhandel

4.4.2.1 Toetsingskader

Het gewenste winkelprogramma voor een nieuwe ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van het koopgedrag dat we bij consumenten kunnen onderscheiden. We kennen drie verschillende soorten koopgedrag: recreatief winkelen, doelgericht winkelen en dagelijkse boodschappen.

Wat betreft de eerste categorie, recreatief winkelen, ligt het primaat bij de binnenstad en het Stadsdeelcentrum Dukenburg. Deze centra richten zich voornamelijk op recreatief winkelen. Bij recreatief winkelen gaat het er om dat bezoekers producten goed kunnen vergelijken (denk aan kleding, schoenen etc.). We hebben de afgelopen jaren gezien dat de retailsector onder druk staat door internet en veranderend koopgedrag. Daarom wordt heel terughoudend omgegaan met het toevoegen van nieuwe winkelmeters gericht op recreatief winkelen. Dit geldt ook voor de locatie NYMA, die in de directe nabijheid van het stadscentrum gelegen is.

Voor de dagelijkse boodschap is in Nijmegen-West een fijnmazige winkelstructuur opgezet. Bewoners uit Ulpia en Fabrica kunnen voor hun dagelijkse boodschap terecht bij het buurtwinkelcentrum Nieuwe Voorstad / Fenikshof en het wijkwinkelcentrum Molenweg-Noord. Spil van deze centra zijn supermarkten. Om voldoende draagvlak te blijven houden voor deze kleinere winkelcentra is het van belang dat er voldoende draagvlak (lees: inwoners) blijft voor deze supermarkten en daarmee de gehele winkelcentra. Het accent bij het nieuwe winkelprogramma voor het naastgelegen Ulpia en Fabrica ligt dan ook niet op aanbod voor de dagelijkse boodschap. Toch is er behoefte voor dagelijkse boodschappen in de directe nabijheid, zoals een mandjessupermarkt. De mandjessupermarkt in het plangebied heeft een positief effect op de verzorgingsstructuur van dagelijkse artikelen op wijkniveau. Het heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor de bewoners van het Waalfront.

Bij doelgericht winkelen gaat het om snel met de auto gericht grotere aankopen te doen. Het gaat hierbij om aanschaf van veelal volumineuze artikelen (PDV). Denk aan artikelen in de categorie bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting. Voor dergelijke artikelen kunnen bewoners terecht op het naastgelegen bedrijventerrein Noordoostelijke Kanaalhavens en de Woonboulevard Novium. Voor het vestigen van deze grotere PDV-winkels zijn afspraken gemaakt in de regio. Het toevoegen van grootschalige winkels in Ulpia en Fabrica past niet binnen deze afspraken.

Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productie gebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij productie-, reparatie- en groothandelsbedrijven is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
- de detailhandel vindt plaats in een afgeschermde ruimte; de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
- de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
- voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn.

4.4.2.2 Planvoornemen

In de wijk willen we toch enige detailhandel mogelijk maken. Daarbij kijken we naar het soort programma dat nu al in de Honig gevestigd is:

Fietscentrum Nijmegen detailhandel	732 m2 bvo	ambacht/bedrijfsfunctie, ondersteun
Galerie Bart	419 m2 bvo	galerie met ondersteunend detailhandel
C-more	300 m2 bvo	detailhandel
Busy bike	428 m2 bvo	ambacht/bedrijfsfunctie, ondersteun detailhandel
Stadsboom	100 m2 bvo	ambacht/bedrijfsfunctie, ondersteun detailhandel

Totaal 5 units circa 2.000 m^2

We willen enige ruimte bieden voor winkels die een link hebben met ambachtelijke bedrijvigheid. We hebben een beleidslijn voor ondergeschikte detailhandel bij bedrijven. Bij een ambachtelijk en productiebedrijf mag 20% van het oppervlak met een maximum van 100 m^2 worden gebruikt voor ondergeschikte detailhandel. Kijkend naar deze beleidslijn en het winkelprogramma van de Honig op dit moment willen we programma van maximaal 100 m^2 per unit in het gebied mogelijk maken voor deze vorm van detailhandel. Daarnaast bieden we ruimte aan een mandjessupermarkt.

4.4.3 Horeca

4.4.3.1 Toetsingskader

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

- In de woonwijken heeft horeca in de eerste plaats een verzorgende functie. Horeca speelt een rol in de kwaliteit van de dagelijkse leefomgevingen 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 is in Nijmegen-West 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. De Honig kan worden beschouwd als een unieke locatie.

4.4.3.2 Planvoornemen

De Honig kent op dit moment het volgende horeca-programma:

First things first	koffiebar	92 m^2 bvo	lichte horeca (met DHW) cat. 1a
Brebl	bar en evenementen	1.463 m^2 bvo	zware horeca cat. 3
De Meesterproef	restaurant	563 m^2 bvo	restaurant cat. 1b

Stoom	brouwerscafé	457 m^2 bvo	café/restaurant cat. 2/1b

Totaal circa 2.600 m^2

Door het unieke industriële karakter van het gebied, de aanwezige functies en de ligging aan de rivier is de locatie bijzonder aantrekkelijk voor horeca. Wat de doelgroep betreft gaat het om een mix van toeristische bezoekers, bewoners in de direct nabijheid en inwoners van Nijmegen.

Bij de opzet van de nieuwe Honig is het de bedoeling dit horecaprogramma in nagenoeg gelijke vorm terug te laten komen. Maar ook bij een gewijzigde opzet past het voorgestelde horeca-programma: 1 unit lichte horeca (koffiebar, lunchroom, cat. 1a), 1 unit restaurant (cat. 1b) en 1 unit café/restaurant. Voorstel is om 3 units met een max totale omvang van 1.500 m^2 bvo mogelijk te maken, vrij inzetbaar voor de functie lichte horeca, restaurant en/of café.

Daarnaast voorziet de Honig in een podium (cat. 3). Voorstel is om een klein podium mogelijk te blijven maken: max. 750 m^2 bvo cat. 3.

Het naastgelegen Thermenplein is bedoeld als centrale ontmoetingsplek in de wijk. Aan het Thermenplein willen we horeca gericht op bewoners in de wijk mogelijk maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om een restaurant (max. 250 m^2 bvo) en lunchroom/lichte horeca (max. 200 m^2 bvo).

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 de bestemming maatschappelijke 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 of om een museum met een restaurant.

Voor deze ondersteunende horeca gelden de volgende voorwaarden:

Ondersteunende horeca in de wijk bij bestemming*:			
	food-detailhandel	non-food detailhandel	maatschappelijke doeleinden en recreatieve doeleinden
oppervlakte	20m2 / max. 25% vvo	50m2 / max 25%	max. 10% (maatschappelijke doeleinden) max. 12% (sporthallen) sportveld** 150 m2 plus per extra veld, 75m2, met max. van 375 m2.
per bouwblok	max. 1 bedrijf	max. 1 bedrijf	nvt
per straatzijde	max. 1 bedrijf	nvt	nvt

** bron: Beleidsnotitie Ondersteunende horeca, najaar 2001*

De gehanteerde oppervlaktematen betreffen de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten. Voor de binnenstad zijn inmiddels de voorwaarden voor ondersteunende horeca enigszins verruimd. Op basis van de ervaringen die hiermee zijn opgedaan worden de beleidslijnen voor de rest van de stad ook aangepast.

4.4.4 Hotel

4.4.4.1 Toetsingskader

Het gaat goed met de Nijmeegse hotelmarkt. Jaarlijks vinden er 200.000 overnachtingen plaats en de aantallen zijn nog stijgende. Bij het hotelbezoek gaat het nagenoeg om een gelijke verdeling tussen zakelijk en toeristisch bezoek. Uit een recent hotelonderzoek (2018, zie Bijlage 3 Hotelonderzoek) blijkt dat in de afgelopen periode (2008-2018) het aantal hotelbedden aanzienlijk is toegenomen. Ondanks de gemaakte inhaalbeweging en duidelijke uitbreiding, is de Nijmeegse hotelsector nog steeds relatief klein ten opzichte van vergelijkbare steden. We hanteren dan ook nog steeds de open beleidslijn voor hotels, die nieuwe hotelontwikkelingen mogelijk maken, mits deze voldoen aan eisen als inpasbaarheid in de openbare ruimte, parkeren etc.

4.4.4.2 Planvoornemen

Er is dus nog ruimte op de hotelmarkt. Een klein Stadshotel (2.000 m^2 bvo) past binnen de huidige opzet van de Honig.

4.4.5 Kantoren, woon-werkpanden en commerciële dienstverlening

4.4.5.1 Toetsingskader

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.

4.4.5.2 Planvoornemen

Ulpia en Fabrica komt hiervoor niet in aanmerking. Wel is in het gebied enige kleinschalige kantoorontwikkeling met een lokaal karakter langs verkeersradialen toegestaan. Het gaat dan om kantoren met een maximale omvang tot 1.000 m^2. Daarnaast kan de kantoorfunctie ook terugkomen in de vorm van woon-werkpanden en kleine zelfstandige units in de naastgelegen wijk (tot max. 500 m2). Verder is het de bedoeling om in het gebied ruimte te bieden aan commerciële dienstverlening: makelaar, kapper, architectenbureau etc. Daarnaast is er door het PFO Regio Arnhem Nijmegen toestemming verleend om nieuwbouw van een bestaand kantoor van maximaal 2.000 m^2 te realiseren.

4.4.6 Kleinschalige bedrijvigheid

4.4.6.1 Toetsingskader

We willen het terugbrengen van de economie in de stad en wijken stimuleren door de vestiging van kleinschalige en ambachtelijke ondernemingen. Het gaat dan met name om:

- het realiseren van woon-werk panden. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten vanuit de woning moet mogelijk zijn, mits er geen hinder veroorzaakt wordt voor de omgeving.
- enige ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om enerzijds

kleinschalige bedrijven die nu reeds in de Honig aanwezig zijn en verplaatst moeten worden, maar ook om het aantrekken van nieuwe kleinschalige bedrijvigheid.

4.4.6.2 Planvoornemen

De Honig is op dit moment een voorbeeld van een “kleinschalige economische ontwikkelzone” en is op de wijze waarop deze momenteel wordt vormgegeven een prima aanvulling van de wijk.

4.4.7 Vrijetijdsactiviteiten/ leisure

4.4.7.1 Planvoornemen

De Honig is een plek die nu al bezoekers trekt om hun vrije tijd te besteden. Ook bij de nieuwe opzet is de Honig een plek waar mensen naar toe gaan omdat er iets valt te beleven. Onder vrije tijd wordt de tijd verstaan die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie. De vrije tijd van mensen is met de toename van de welvaart steeds belangrijker geworden. Vrije tijd wordt door veel mensen gezien als tijd die op een nuttige en vooral leuke manier moet worden opgevuld. Voor de een betekent dat sporten, de ander brengt een bezoek aan een popconcert. Bij invulling van het programma voor cultuur en ontspanning kan gedacht worden aan: poppodium, sportvoorzieningen, fitness-voorzieningen, fysiotherapeut, wellness/ sauna, schoonheidssalon.

4.4.8 Maatschappelijk

4.4.8.1 Planvoornemen

In Ulpia en Fabrica worden ook maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Gedacht kan worden aan huisartsen, fysio, verloskundige, geestelijke gezondheidszorg en een kinderdagverblijf. Het plan biedt ruimte aan individuele initiatiefnemers om dit op kleine schaal in te vullen. Vanuit de gemeente ligt er geen ontwikkelopgave.

4.4.9 Cultuur

In de "Uitwerking atelierbeleid 2016-2024" worden een aantal doelstellingen uitgesproken, waaronder dat uiterlijk in 2018 wij minimaal 170 ateliers (het equivalent van 0,1% van ons inwonertal) hebben. In Ulpia en Fabrica kan hieraan een bijdrage worden geleverd.

Daarnaast kunnen de ateliers een grote meerwaarde hebben voor de reuring en de creativiteit in het gebied, wanneer deze ook beleefbaar zijn vanuit de omgeving. Dit betekent dat dit open ateliers moeten zijn. Hieronder wordt verstaan dat de gebruiker gebruik maakt van een 'open' werkruimte. Dit betekent dat de gebruiker andere niet-gebruikers niet beperkt in hun vrijheid om het atelier te bezoeken tijdens aanwezigheid van de gebruiker. De gebruiker stelt het atelier actief open voor bezoek en/of verkoop ter bevordering van reuring in het gebied.

4.4.10 Evenementen

4.4.10.1 Toetsingskader

<u>Locatiegebonden evenementenbeleid</u>

De gemeente Nijmegen heeft "Locatiegebonden evenementenbeleid" opgesteld. Doel van dit beleid is om tot locatieprofielen voor een aantal veelgebruikte evenementenlocaties te komen, die recht doen aan wensen van organisatoren van evenementen (bijvoorbeeld ten aanzien van de mogelijkheden en faciliteiten per locatie), maar ook een uitwerking zijn van een zorgvuldige afweging van belangen van en consequenties voor de omgeving. Daarnaast is in de "Beleidsregels Geluid bij evenementen in de openlucht" (vastgesteld door B&W in januari 2018) voor een aantal evenementenlocaties een maximaal aantal geluidpunten per kalenderjaar vastgesteld.

Beleidsregels geluid voor evenementen in de openlucht 2018

De geluidsaspecten van de evenementen zijn vastgelegd in de eerder genoemde “Beleidsregels geluid voor evenementen in de openlucht 2018”.

In deze beleidsregels (gemeenteblad GMB-2018-70792 06-04-2018) zijn voor alle potentiële evenementenlocaties in de gemeente de voorwaarden opgenomen waaronder een Ontheffing van het verbod geluidhinder (APV 4.1.1 t/m APV 4.1.4.) mogelijk is. Deze voorwaarden hebben betrekking op aantal; tijdsduur; begin- en eindtijd, geluidemissie. Deze beleidsregel waarborgt een balans voor het toestaan en verdelen van evenementen met veel geluid over het gehele grondgebied van de gemeente.

4.4.10.2 Planvoornemen

Per evenementenlocatie in de stad zijn locatieprofielen opgesteld. Voor de Honig is dit een locatieprofiel dat is ingericht op de (huidige) tijdelijke situatie, nu nog niet is begonnen met de gebiedsontwikkeling. In de toekomstige inrichting van het gebied zullen enkele pleinen worden ingericht. Het is goed denkbaar dat hier in de toekomst ook evenementen zullen worden gehouden. Dan zullen er op dat moment één of meerdere locatieprofielen voor dit gebied worden opgesteld.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Bedrijvigheid in de zin van de Wet milieubeheer is die bedrijvigheid die onder het Activiteitenbesluit valt en/of een omgevingsvergunning nodig heeft. In het nieuwe bestemmingsplan zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld worden aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten in Nijmegen, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Hierbij zijn alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar, verkeer en visuele aspecten van belang. De Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen is een verbijzonderde afgeleide van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Naast de afstandseisen uit de VNG-brochure moet uiteraard ook rekening worden gehouden met overige milieuhinder die aan de orde kan zijn bij bepaalde bedrijfscategorieën, waaraan speciaal overheidsbeleid en hierop gerichte jurisprudentie nadere invulling geven.

4.5.2 Planvoornemen

Zoals in paragraaf 2.3 te lezen is moet Ulpia en Fabrica een gebied gaan worden waarin veel reuring is en waar van alles te beleven is. Zie het als een extra centrumgebied: een grote variatie aan functies, waarbij wonen wordt gecombineerd met functies zoals horeca, muziek, winkels, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. Maar ook functies in de "maaksfeer", zoals ateliers en creatieve bedrijvigheid. Dit betekent dat er een functiemenging van wonen en activiteiten is; hierbij worden geen onderlinge afstanden aangehouden, maar is juist geselecteerd op functies die volgens deze VNG-lijst naast woningen kunnen worden uitgeoefend. Voor dit gebied met functiemenging geldt dat als hoofdregel dat bedrijvigheid is toegestaan in maximaal functiemengingscategorie B (Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid, kolom functiemenging). Deze B-functies worden zodanig ingevuld dat ze bouwkundige afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies.

De vraag is of dit gebied hinder kan ondervinden van de omliggende gebieden en of Ulpia en Fabrica zelf beperkingen kan veroorzaken op de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.5.2.1 Ondervinden van hinder

Ten oosten van het plangebied ligt de Waalhaven. Het bunkerstation Neptun Heijmen Nijmegen B.V., Havenweg 18 is het enige bedrijf van betekenis. Deze valt onder categorie 4.1, "Groothandel olieproducten en vloeibare gasvormige brandstoffen". De richtafstand voor dit station is 200 meter op grond van gevaar en 50 meter voor geluid en geur. Er wordt vanuit het station olie, diesel, propaan en butaan (in flessen) verkocht aan schepen. De hoeveelheden verhandelde gevaarlijke stoffen blijft echter onder de drempel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Aan de veiligheidsafstanden van dit besluit wordt ruimschoots voldaan (20 meter). Deze afstanden reiken ook niet tot aan het plangebied. Ook de richtafstanden voor geur en geluid vallen niet over het bouwvlak van het onderhavige bestemmingsplan. De Waalhaven zelf is aangewezen als haven voor woonschepen en voor de overnachting van binnenvaartschepen. De haven is niet aangewezen voor overnachting van schepen die grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen vervoeren. De eventuele hinder van de haven op Ulpia en Fabrica zal dan ook beperkt zijn. Zelfs indien de vergelijking wordt gemaakt met een jachthaven kan gesteld worden dat er voldoende afstand is van Ulpia en Fabrica tot de haven. Een jachthaven valt in categorie 3.1 en heeft een richtafstand van 30 meter tot aan gemengd gebied.

Aan de zuidkant van Ulpia en Fabrica is op grond van het bestemmingsplan "Waalfront" alleen categorie 1-bedrijvigheid toegestaan of zijn inmiddels woonwijken gerealiseerd. Ook hier kan geen hinder van verwacht worden op het plangebied. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan bestemmingsplan "Nijmegen Waalfront - 2 (Brugkwartier)" met direct aansluitend een park van 130 meter breed. Enige hinder hiervan of van het gemende gebied (max. cat 1 en 2) aan de westzijde daarvan is niet te verwachten. Dit geldt ook voor het bestemmingsplanvlak tussen de Winselingsesingel en de Weurtseweg. Hier ligt het distributiestation van Liandon. Om (laagfrequent) geluid tegen te gaan naar de naastgelegen woonwijk Batavia is in het bestemmingsplan "Nijmegen Waalfront - 2 (Brugkwartier)" de bouw van een muur in de regels vastgelegd. Deze is ook daadwerkelijk gerealiseerd. Ook Ulpia en Fabrica zal hier dus geen hinder van ondervinden.

Verder naar het westen ligt de voormalige kolencentrale van Engie op het industrieterrein Kanaalhavens. De kolencentrale is inmiddels gesloten, maar de bestemming biedt nog wel de mogelijkheid voor een kolencentrale. Deze valt onder categorie 5.2 van de VNG-brochure met een richtafstand van 700 meter voor geluid en stof. De werkelijke afstand tot het plangebied is

ongeveer 600 meter. Engie maakt echter deel uit van een geluidgezoneerd industrieterrein. De geluidzone valt niet over Ulpia en Fabrica. Ook met de geluidhinder van een kolencentrale zou de geluidhinder dan nog acceptabel zijn. Voor stofhinder heeft een kolencentrale een richtafstand van 700 meter in de VNG-brochure. Dit aspect gaat over visuele hinder van stof van puntbronnen en diffuse emissies van op- en overslag. Beide bronnen van stof zijn inmiddels verwijderd aangezien de kolencentrale is gesloten. Dit sluit echter nieuwe bronnen van stofemissies niet uit. De afstand van ongeveer 600 meter tot aan een potentiële bron van stofhinder is echter acceptabel aangezien er inmiddels in het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling diverse regels zijn opgenomen om stofhinder te voorkomen. Die regels hebben betrekking op zowel puntbronemissies (zoals een puinbreker) als emissies door de op- en overslag van goederen in de buitenlucht. Voor die laatste geldt bijvoorbeeld dat wordt voorkomen dat stofverspreiding optreedt die op een afstand van meer dan 2 meter van de bron met het blote oog waarneembaar is; verontreiniging van de omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt (artikel 3.32 lid 1 onder a Activiteitenbesluit).

De kolencentrale wordt momenteel gesloopt en het terrein krijgt een andere invulling. Alleen van de twee te realiseren windmolens is mogelijk hinder te verwachten als gevolg van slagschaduw. Uitgebreid onderzoek (zie Bijlage 4 Oplegnotitie geluid en slagschaduw) heeft aangetoond dat de windmolens echter kunnen voldoen aan de norm voor slagschaduw zoals die is vastgesteld in de Activiteitenregeling. Hierbij zijn meetpunten meegenomen die representatief zijn voor Ulpia en Fabrica.

4.5.2.2 Uitstralen van hinder

Mogelijk kan de bedrijvigheid die in het plangebied wordt toegestaan, een effect hebben op de (woon)omgeving buiten het plangebied. Binnen het plangebied is uitsluitend bedrijvigheid in milieucategorie A en B uit Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid, kolom functiemenging, toegestaan, alsmede een podiumcafé of zalenverhuur t.b.v. het houden van feesten en partijen. Het woonblok direct ten zuiden van de Laan van Oost-Indië is aan te merken als een gemengd gebied, vanwege de functie als gebiedsontsluitingsweg van de Laan van Oost-Indië. De woonboten in de haven liggen eveneens in gemengd gebied, aangezien in de haven ook bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. In een rustige woonomgeving gelden de reguliere richtafstanden uit de VNG-lijst (Model Nijmegen), in een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap verkleind worden.

Voor de bedrijfsactiviteiten in het gebied met functiemenging, dus de activiteiten (in dit geval) in functiemengingscategorie A en B, zijn tevens richtafstanden opgenomen voor de omgeving buiten het functiemengingsgebied. De richtafstand voor een gemengd gebied is op basis van de toegestane functiemengingscategorie A en B en de genoemde andere functies maximaal 30 m, behorend bij 3.1 in een gemengd gebied. Er wordt voldaan aan deze richtafstand.

4.6 Geluid

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

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

4.6.2 Planvoornemen

4.6.2.1 Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Laan van Oost-Indië en de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. In het plangebied worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder moet er akoestisch onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting door het verkeer op deze weg. Er is nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan daarom is het onderzoek globaal van opzet en leggen we de maximale geluidsbelasting vast op de randen van de bouwblokken. De straatjes in het gebied worden autoluw en worden ingericht als 30 km-zone.

Uit geluidberekeningen blijkt dat de voorkeurswaarden voor wegverkeer op Laan van Oost-Indië en het spoor worden overschreden. De hoogste berekende geluidsbelastingen zijn 58 dB wegverkeerslawaai en 61 dB railverkeerslawaai. Geluidgevoelige bestemmingen kunnen alleen worden gebouwd als er een hogere waarde is vastgesteld. Deze hogere waarden worden vastgelegd in een afzonderlijk besluit. Aan dit besluit zijn voorwaarden verbonden.

Er is op dit moment nog geen uitgewerkt bouwplan daarom is toetsing aan het gemeentelijke geluidbeleid nog niet mogelijk. Binnen het plangebied kan er cumulatie van zowel weg- als railverkeerslawaai optreden. Het geluid van het verkeer op 30 km wegen hoeft niet te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting door het verkeer op de Laan van Oost-Indië. Woningen met een geluidsbelasting van 49 dB of hoger moeten voldoen aan de eisen die zijn verbonden aan het hogere waardenbesluit. Deze eisen hebben betrekking op de ligging van de buitenruimten en slaapkamers ten opzichte van de weg.

Bij de omgevingsvergunning zal met een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidwering van de gevel voldoende is om het vereiste binnenniveau te halen.

4.6.2.2 Geluid van bedrijven

In het plangebied wordt straks gewoond en gewerkt. Geluid van bedrijvigheid in en rond het plangebied is onvermijdelijk. Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de geluidruimte die bedrijven nodig hebben om te kunnen werken. De bedrijven moeten voldoen aan de geluidseisen die de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit stellen. De toegestane bedrijvigheid is afgestemd op de omgeving in het kader van bedrijven en milieuzonering. Zie hiervoor paragraaf 4.5.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Luchtkwaliteit

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.

4.7.1.3 Toetsingskader veroorzaker

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. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden, fijn stof (PM10), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO2 en PM10. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO2 en PM10 uit de Wet milieubeheer (Wm) ten aanzien van 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.

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.

4.7.1.4 Planvoornemen als veroorzaker

In het onderhavige plan bestaat het voornemen om op de locatie een mix van functies toe te staan. Daarbij moet gedacht worden aan woningen in een omgeving met creatieve bedrijvigheid, kunst, sport, horeca en evenementen, zoals beschreven in 2.3. In het vigerende bestemmingsplan is dat gedeeltelijk al mogelijk. Daarvoor geldt voor dit toekomstige plan dat er enkele wijzigingen gaan plaatsvinden.

De verwachting is dat de netto toename geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer zal veroorzaken. Als dat wel het geval is, is de kans klein dat daarmee de wettelijke grenswaarden overschreden worden. De verkeersaantrekkende werking zal naar verwachting vallen binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen. Daarnaast geldt als positieve ontwikkeling dat het gebruik in de toekomstige situatie gasloos wordt. Hierdoor ontstaat lokaal nog een verbetering van de luchtkwaliteit.

4.7.1.5 Toetsingskader bescherming

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 vormt het derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.7.1.6 Planvoornemen bescherming

Het voorliggende plan voorziet mogelijk in de realisatie van een kinderopvang. Dit is een voor luchtkwaliteit gevoelige bestemming. In de recente landelijke "GGD-Richtlijn medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid" adviseert de GGD ten aanzien van het bouwen van gevoelige bestemmingen langs drukke gemeentelijke wegen (meer dan 10.000 mvt/etm):

- geen afstandscriterium;
- niet bouwen direct langs een drukke weg (dus niet in 1e lijnsbebouwing);

- GGD heeft het advies “niet in 1e lijnsbebouwing” aangevuld met dat dit minimaal moet gelden binnen 50 meter van de rand van de drukke gemeentelijke weg.

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

De Laan van Oost-Indië ligt onder deze grens van 10.000 mvt/etmaal; de Oversteek komt hier wel boven. De Oversteek ligt echter op een afstand van ruim 300 m. Luchtkwaliteit zorgt daarmee niet voor een beperking in de vestigingsmogelijkheden voor een kinderopvang.

Ter hoogte van het plan overschrijden de concentraties stikstofdioxide de grenswaarden niet (tot 30 ìg/m^3 stikstofdioxide). Er gelden geen beperkingen voor de realisatie van de voorziene bestemmingen. Zie onderstaande figuur met de concentraties stikstofdioxide in 2018.



Concentraties stikstofdioxide in 2018

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). Tevens wordt het plangebied beoordeeld op risicovolle transportroutes volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en buisleiding risico's volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden in het invloedsgebied van de betreffende risicobronnen. Alleen de volgende risicobronnen hebben invloed op het plangebied.

- De Waal
- Het Maas-Waalkanaal
- Het spoor van Nijmegen naar Arnhem

4.9.2 Planvoornemen

Plaatsgebonden risico

Geen enkele bovengenoemde bron heeft een PR 10^{-6} contour over het plangebied liggen. Het kanaal en het spoor liggen op grote afstand waardoor alleen een onwaarschijnlijk toxisch scenario het plangebied kan bereiken. Volgens de beleidsvisie externe veiligheid (februari 2014) kan hier worden volstaan met een standaard verantwoording zoals weergegeven op pagina 34 van de beleidsvisie. Het plangebied ligt daarnaast tegen de Waal aan. Over de Waal worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' en de 'Regeling basisnet, bijlage III' geeft aan hoeveel schepen beladen met gevaarlijke stoffen per jaar over de Waal varen. Ondanks de grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen die wordt vervoerd is het vervoer over water relatief veilig. Dat komt mede door de breedte van de Waal waardoor de kans op slachtoffers in het geval van een calamiteit kleiner is.

Groepsrisico

Volgens het Bevt, artikel 8 kan een groepsrisicoverantwoording achterwege blijven indien het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Dit geldt ook indien het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft maar niet met meer dan met 10% van de oriëntatiewaarde toeneemt. De Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, januari 2017) geeft aan hoe om te gaan met de groepsrisicoverantwoording. In de bijlage van het HART staat de vuistregel dat 10% van het groepsrisico van de Waal alleen wordt overschreden indien de dichtheid in de

eerste 200 meter meer dan 500 personen/ha is en meer dan 1000 schepen met LT2 plus GT3 stoffen per jaar over de Waal varen. Aan de laatste voorwaarde wordt voldaan maar ook met het nieuwe plan is geen dichtheid van 500 personen per ha te verwachten in de eerste 200 meter vanaf de Waal. Het plangebied betreft immers ongeveer 8 ha. Pas vanaf 4000 personen in het plangebied is dus een groepsrisico te verwachten boven de 10% van de oriëntatiewaarde. Dit is niet waarschijnlijk gezien het feit dat er 1000 woningen zijn voorzien met enkele voorzieningen. Een berekening van het groepsrisico kan dus achterwege worden gelaten omdat zeker is dat deze onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

Plasbrandscenario

Op grond van artikel 10 Bevt is wel nog een verantwoording van het plasbrandscenario noodzakelijk. Indien de brandende plas naar de oever/kade drijft ontstaat er een intense hittestraling waardoor er slachtoffers kunnen vallen op de oever. Tot op een afstand van 70-80 meter van de oever kunnen bij mensen dodelijke derdegraads brandwonden ontstaan. De belangrijkste handelingsperspectieven van deze mensen is vluchten en schuilen. In de beleidsvisie van Nijmegen is dan ook aangegeven dat in de eerste 25 meter vanaf de vaarweg (de oeverlijn) geen zeer kwetsbare objecten zijn toegestaan en kwetsbare object (bijvoorbeeld woningen) zwaar verantwoord dienen te worden. In de zone van 25 tot 90 meter vanaf de oeverlijn geldt een zware verantwoording voor de zeer kwetsbare objecten. In de regels van dit plan zijn dan ook zeer kwetsbare objecten uitgesloten in deze zones.

Woningen en andere kwetsbare objecten worden met nadruk wel toegelaten in het hele plangebied. Reden hiervoor is dat de gebruikers van deze objecten over het algemeen zelfredzaam zijn en dat er in het plangebied voldoende mogelijkheden zijn om te schuilen en te vluchten in geval van een calamiteit. Ook is duidelijk dat de kans op een ongeval zeer klein is. De kans op een ongeval met een enkelwandige binnenvaarttanker waarbij benzine uitstroomt wordt geschat op 1 tot 4 maal per 10 miljoen jaar per voertuigkilometer (scenarioboek externe veiligheid). De kans dat de vloeistof ontsteekt en precies bij het plangebied tot een forse hittestraling leidt is nog vele malen kleiner. Dit komt mede door het feit dat de jaargemiddelde waterstand natuurlijk veel lager ligt van de kademuur waardoor deze muur in alle gevallen extra bescherming biedt tegen dit scenario. Om deze reden wordt het niet zinvol geacht om aanvullende bouwkundige maatregelen te eisen voor extra bescherming van de kwetsbare objecten. Voor scenario's met het vrijkomen van giftige stoffen vanaf de schepen op de Waal is schuilen het belangrijkste handelingsperspectief. De huidige bouweisen zijn voldoende om mensen binnen voldoende bescherming te bieden tegen een giftige gaswolk.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Het voorliggende bestemmingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Hierop is advies met een uitgebreide toelichting gegeven, zie Bijlage 6 Externe veiligheid: Advies VRGZ.

Onderstaand zijn de adviezen opgenomen:

- Gezondheid:
  In verband met luchtkwaliteit indien gewenst advies bij GGD opvragen.

- Externe veiligheid:
  1. Vanwege een mogelijke ontsnapping van toxische stoffen uit binnenvaartschepen panden uitrusten met centraal afschakelbare ventilatie.
  2. Vluchtwegen en routes haaks op de rivier realiseren.
  3. Eventueel: bouwkundige voorzieningen treffen om effecten van plasbranden en explosies te verminderen.

- Bereikbaarheid:
  Probeer doodlopende wegen zoveel mogelijk te vermijden (dit hoeft uiteraard niet te betekenen dat regulier verkeer meer toegelaten moet worden; men kan gebruik maken van wegneembare paaltjes) en probeer zoveel mogelijk woningen tweezijdig te ontsluiten.

- Bluswater:
  Zie opmerkingen m.b.t. bluswater in het advies. Voor verdere uitwerking kan contact opgenomen worden met de brandweer.

- Hoogwater:
  Bij aanleg van belangrijke nutsvoorzieningen is het raadzaam rekening te houden met hoogwater (evt. verhoogd plaatsen).

- Verkeer:
  Houd rekening met de verkeersdruk die het voormalige Honigcomplex (b.v. kleinere evenementen) kan opleveren in relatie tot de woonwijk

- Sociale veiligheid:
  Houd rekening met zichtlijnen in binnenterreinen, zeker indien die openbaar worden.

4.9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor de planontwikkeling.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

4.10.1.1 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).

4.10.1.2 Wettelijk kader

Het bestaande bestemmingsplan wordt gewijzigd van (gedeeltelijk) industrie naar gemengd, waaronder woningen, zijnde een gevoelige bestemming. 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

4.10.2.1 Bodemkwaliteit

Er zijn binnen de grenzen van het plangebied al meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Ook is er door gedeputeerde staten in 1997 een beschikking genomen op ernst en urgentie: Havenweg 2, kenmerk MW96.7844-6022029, d.d. 11 april 1996. Hierin staat dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet urgent is. Het besluit omvat een groot gebied, waarvan het gehele Ulpia en Fabrica onderdeel is. Het besluit heeft alleen betrekking op verontreiniging die gerelateerd is aan de aanwezige ophooglaag bestaand uit zowel oorlogs- als vooroorlogs puin.

Op 18 september 2019 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen een nieuw besluit genomen: Besluit ernst verontreiniging en spoedeisendheid sanering, locatie Waalfront te Nijmegen, locatiecode NM026801949, kenmerk D190520588. Met dit besluit is de begrenzing van het geval Havenweg 2, als in 1996 door Gedeputeerde Staten vastgelegd, gewijzigd. Een deel van het terrein binnen Ulpia en Fabrica bleek namelijk minder sterk verontreinigd dan eerder werd aangenomen. Hierdoor maakt o.a. het noordelijk deel van het voormalige slachthuisterrein niet langer deel uit van het geval van ernstige bodemverontreiniging.

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten (in chronologische volgorde):

1. Verkennend bodemonderzoek productiecentrum Honig te Nijmegen, Grontmij, juni 1993,
2. Verkennend bodemonderzoek Waalbandijk 22, Iwaco, kenmerk 332.7620, 27 juli 1993,
3. Verkennend bodemonderzoek Slachthuis Nijmegen, Inpijn-Blokpoel, kenmerk MB-0421, 26 oktober 1993,
4. Nulsituatieonderzoek Slachthuis Havenweg 2, Inpijn-Blokpoel, kenmerk MB-0412-A, 8 november 1994,
5. Rapportage bodemonderzoek op de Waalbandijk, gemeente Nijmegen sectie Bodemzaken, kenmerk 6-95/NS, 1 juni 1995,
6. Historisch onderzoek slachthuisterrein, gemeente Nijmegen, afdeling bodemzaken. 22 december 1995,
7. Nader onderzoek, saneringsonderzoek en saneringsplan t.b.v. uitbreiding slachthuis. Krachtwerktuigen, kenmerk 2296.00/95.2361-B/HBE/pg, februari 1996,
8. Verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de Havenweg te Nijmegen, Fugro, kenmerk D-6120/110, 18 juni 1996,
9. Bodemonderzoek bedrijfsterrein Latenstein, Iwaco, kenmerk 3350520, 2 juli 1996,
10. Historisch- en bodemonderzoek dijkverbeteringsplan, Haskoning, kenmerk D2430.A0/R021/MAVH/NR, juli 1997,
11. Aanvullend onderzoek Waalbandijk, DHV, kenmerk P2199-27-001, 27 oktober 1998,
12. Raamsaneringsplan Waalbandijk te Nijmegen, DHV, kenmerk P2199-27-001, 20 november 1998,
13. Evaluatie deelsanering dijkverbetering Industrieterrein Nijmegen, Haskoning, kenmerk D2430.D0/R006/CHE/MJAE, 26 maart 2001,
14. Nulsituatie bodemonderzoek Heinz, Tauw, kenmerk 4359930, 8 juni 2005,
15. Actualiserend bodemonderzoek Waalbandijk 22, Aveco de Bondt, kenmerk 06.1837, 2 november 2006,
16. Verkennend bodemonderzoek Waalbandijk 20/24 en Weurtseweg 232/238/238a/240/242 in Nijmegen. Lankelma, kenmerk 75211, 8 maart 2010,
17. Nulsituatie bodemonderzoek Havenweg 2 te Nijmegen, NIPA milieutechniek B.V., kenmerk 12624, 19 oktober 2011,

18. Verkennend bodemonderzoek Slachthuis, MWH, kenmerk M15B0132.r01, 1 mei 2015,
19. Melding BUS-TU Waalbandijk 20, Envita, kenmerk 208016-10/R01, 21 november 2017,
20. Verkennend bodem- en asbestonderzoek slachthuis, Sweco, kenmerk SWNL0229958, 20 juli 2018,
21. Vooronderzoek (NEN 5725) Waalkwartier in Nijmegen, terrein slachthuis en Honig-complex, Ortageo, kenmerk 209721-10/R01, 14 maart 2019.
22. Studie gevalsdefinitie ophooglaag Waalfront in Nijmegen, Ortageo Zuidoost B.V., kenmerk 210057/R03, 8 juli 2019,
23. Aanvullend verkennend bodemonderzoek Havenweg 2 in Nijmegen, kenmerk 211064/R01, Ortageo Zuidoost BV, 25 oktober 2019,
24. Technische werkomschrijving bodemsanering Sloop fundaties Havenweg 2 in Nijmegen, kenmerk 211654/R01, Ortageo Zuidoost B.V., 28 oktober 2019.

Uit deze bodemonderzoeken blijkt het volgende:

- Over het gehele terrein is de bodem licht tot sterk puinhoudend. Ten zuiden van de voormalige dijk is de bodem beduidend meer puinhoudend dan op het noordelijk deel, waar alleen lichte bijmengingen met puin zijn geconstateerd,
- Binnen het hele plangebied is sprake van opgebrachte grond. Ten noorden van de voormalige dijk gaat het om een dikte van 2,0 tot 4,0 meter. Ten zuiden van deze dijk is de laag waarschijnlijk nog dikker, mogelijk maximaal 6 meter,
- Het zuidelijk deel is onder andere opgehoogd met oorlogspuin. Het oorlogspuin verklaart ook de hoge mate van puin op dit deel. Op het noordelijk deel is vermoedelijk sprake van Romeinse en middeleeuwse ophogingen en is het terrein later verder opgehoogd met zand en baggerspecie afkomstig uit de naastgelegen Waalhaven,
- Qua kwaliteit van de bodem is er eveneens een duidelijk onderscheid te maken tussen het deel ten noorden van de voormalige dijk en het deel ten zuiden van de voormalige dijk. Ten noorden van de dijk is de bodem overwegend ten hoogste licht verontreinigd. Ten zuiden van de dijk is de bodem meer matig tot sterk verontreinigd. Het zuidelijk deel ter plaatse van Latenstein lijkt naar verhouding wel weer lichter verontreinigd,
- De aangetroffen verontreinigingen zijn in hoofdzaak zware metalen (vooral koper, lood en zink) en PAK. Incidenteel zijn andere stoffen (minerale olie) sterk verhoogd gemeten. De gehalten zijn niet reproduceerbaar of samenhangend gebleken,
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aanwezig. Eenmaal is in 2015 een matig verhoogd gehalte koper gemeten,
- Een aantal verdachte locaties is nog niet onderzocht. Ook de bebouwde delen zijn veelal nog niet onderzocht. Op de plaatsen die wel zijn onderzocht hebben de verdachte activiteiten niet geleid tot noemenswaardige verontreinigingen,
- Vanwege de aanwezigheid van puin is het gehele terrein verdacht op asbest. Lokaal is er al asbestonderzoek uitgevoerd. Hierbij is overwegend geen asbest aangetroffen. Eenmaal is een licht verhoogde gehalte gemeten (36 mg/kg),
- De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn vaak gedateerd (ouder dan 5 jaar) en er is veelal geen onderzoek gedaan naar asbest.

Samengevat komt uit de bodemonderzoeken een vrij compleet beeld van de te verwachten bodemkwaliteit naar voren. De bodemonderzoeken zijn wel voor een groot deel gedateerd, dat wil zeggen ouder dan 5 jaar. In de meeste onderzoeken is geen aandacht besteed aan asbest, of er is geen gericht onderzoek naar gedaan conform de huidige richtlijnen c.q. NEN5707. Doordat een groot deel van Ulpia en Fabrica al geruime tijd bebouwd is, is een deel van de bodemkwaliteit nog niet onderzocht. Door de bebouwing kon er ook in de meer recente onderzoek niet altijd goed op asbest worden onderzocht.

Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure hebben we voor de bodemsituatie in een eerder stadium een aanvullingsverzoek opgesteld (Memo: D190178763, 9 oktober 2018, zie Bijlage 7 Bodem: Memo aanvullingsverzoek). Conclusie van het aanvullingsverzoek was dat de bodemkwaliteit onvoldoende in beeld is gebracht. Op basis van het aanvullingsverzoek is door Ortageo in opdracht van OBW in maart 2019 een vooronderzoek uitgevoerd. In dit vooronderzoek is alle beschikbare bodeminformatie geïnventariseerd en is een onderzoeksopzet gemaakt om de bodemkwaliteit volledig in kaart te brengen.

In 2019 is gestart met de sloop van de bovengrondse bebouwing op het voormalige slachthuisterrein. Daarna is hier, omstreeks oktober 2019, een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is ingestemd met een plan (technische werkomschrijving oktober 2019) om de nog aanwezige funderingen en andere ondergrondse structuren van het slachthuis te verwijderen. Als dit werk is afgerond, zal nadien nog een volledig actualiserend verkennend onderzoek uitgevoerd worden.

Bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde bestemming

Er staat vast dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Hierop is door gedeputeerde staten in 1996 een besluit genomen op ernst en urgentie (kenmerk MW96.7844-6022029) en is in 2019 een besluit genomen op ernst en spoedeisendheid (kenmerk D190520588) door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijmegen. Een belangrijk gegeven is dat op basis van de bestaande bodemonderzoeken een groot deel van Ulpia en Fabrica minder sterk verontreinigd lijkt dan andere delen van het Waalfront.

De bovengenoemde besluiten staan toe dat verontreinigde grond overal binnen de grenzen van het geval herschikt mag worden. In dit kader moet ook eerst een duidelijk en compleet overzicht van de bodemkwaliteit voorhanden zijn. Hiermee wordt voorkomen dat sterk verontreinigde grond wordt herschikt op plaatsen waar de bodem minder verontreinigd is. Dat is in strijd met het stand-still principe.

De bodem moet worden gesaneerd om deze geschikt te maken voor de woonbestemming. Naast het nog uit te voeren bodemonderzoek moet de initiatiefnemer daarom een saneringsplan indienen waarin de kwaliteit van de grond en de sanerende maatregelen (onder andere saneringswijze verontreinigde grond en herstel/leeflaag) worden beschreven. Ook de nieuwe waterkering moet worden opgebouwd uit geschikt bodemmateriaal.

Er zijn verschillende saneringsmogelijkheden om de functies die in het plangebied worden mogelijk gemaakt te realiseren (de verontreiniging geheel ontgraven, aanbrengen van een leeflaag, het gehele gebied voorzien van een verharding/bebouwing, of combinaties hiervan). De saneringsaanpak heeft wellicht gevolgen voor andere aspecten. Daarom moet duidelijk zijn voor welke saneringsaanpak wordt gekozen en wat dat betekent voor de andere aspecten waarop wordt getoetst. Wat zijn de gevolgen van een saneringsaanpak waarbij wordt gekozen voor verharding en bebouwing voor bijvoorbeeld opvang van hemelwater op eigen perceel, de mogelijkheden voor groen, klimaatadaptatie, etc..

<u>Risico's, belemmeringen en maatregelen</u>

De aangetoonde lichte tot sterke verontreinigingen vormen geen risico bij de huidige gebruiksvorm (industrie/braakliggend). Voor de toekomstige woonbestemming is het uitvoeren van een bodemsanering echter noodzakelijk om mogelijke blootstellingsrisico's te voorkomen.

Op de locatie zal nieuwbouw gaan plaatsvinden. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is aanvullend of actualiserend bodemonderzoek noodzakelijk.

In geval van een bodemsanering hoeft niet de hele locatie gesaneerd te worden, maar volstaat een deelsanering. De bodem is niet overal sterk verontreinigd. Op de plaatsen waar wel gesaneerd moet worden, volstaat een duurzame afdeklaag (in de vorm van bebouwing en/of verharding), of het aanbrengen van een leeflaag met een dikte van minimaal 1 meter. Er is sprake van een zogenaamde immobiele verontreiniging. Dit betekent dat eventuele overtollige (verontreinigde) grond niet altijd hoeft te worden afgevoerd, maar binnen de contouren van soortgelijke bodemkwaliteit mag worden herschikt. Dit maakt de saneringskosten bij ontwikkeling beheersbaar en vrij goed voorspelbaar.

Op grond van de reeds uitgevoerde onderzoeken wordt niet verwacht dat er nog onvoorziene grootschalige verontreiniging, anders dan de bekende ophooglaag, aanwezig is. Aanvullend bodemonderzoek moet voorafgaand aan de ontwikkeling nog wel worden uitgevoerd om een volledig en voldoende gedetailleerd beeld van de bodemsituatie te krijgen en voorts de aan- of afwezigheid van potentiële verontreiniging als gevolg van de nog niet onderzochte verdachte locaties te bepalen.

Op basis van de historie zijn er geen aanwijzingen dat de bodem binnen Ulpia en Fabrica verdacht is op de aanwezigheid van PFAS. In die zin hoeft niet gericht bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar deze stoffen, tenzij uit historisch onderzoek anders blijkt. Wanneer op voorhand duidelijk is dat afvoer van grond gaat plaatsvinden, kan het handig zijn om PFAS mee te nemen in het nog uit te voeren verkennend onderzoek. Dit is echter niet verplicht.

Eind 2019 is gemeentelijk beleid voor PFAS vastgesteld. Dit betreft een aanvulling op de bestaande Nota Bodembeheer (2012) en beschrijft waaraan grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast binnen de gemeentegrens. Bij aan- en/of afvoer van grond is altijd een AP04-partijkeuring inclusief PFAS vereist. Bij grondverzet binnen het Waalfront is dat alleen als grond wordt verplaatst van traject 1 naar 2.

Samengevat wordt niet verwacht dat PFAS een belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.10.2.2 Buitendijks

Bij het ontwikkelen van Ulpia en Fabrica is een aanpassing voorzien van de ligging van de waterkering. Het nieuwe buitendijkse gebied dat ontstaat voldoet aan de criteria om aangewezen te worden als een gebied dat wordt vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van rijkswaterstaatwerken (conform Waterbesluit artikel 6.16). Ook het hoofdstuk Grote Rivieren van het Barro is dan niet meer van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen. Rijkswaterstaat is voornemens om de Minister te adviseren om het nieuwe buitendijkse gebied aan te wijzen onder Waterbesluit art. 6.16 en op te nemen in bijlage IV van het Waterbesluit. Dit gebeurt nadat de nieuwe waterkering is aangelegd en de status van primaire kering heeft gekregen. Tot die tijd is het formeel binnendijks gebied.

Het waterkwantiteitsbeheer en waterkwaliteitsbeheer komt na de wijziging van de waterkering bij Rijkswaterstaat te liggen als beheerder van de Rijkswateren. Het nieuwe buitendijkse gebied voldoet echter ook aan de criteria om aangewezen te worden als droge oevergebied. Dit betekent dat de gemeente Nijmegen bevoegd gezag blijft voor Wbb en Bbk. Rijkswaterstaat is, op verzoek van de gemeente Nijmegen, voornemens om het gebied aan te wijzen als droge oever gebied, gelijktijdig met de wijziging van de beheergrenzen voor waterkwaliteit en waterkwantiteitsbeheer die opgenomen zijn in bijlage IV van de Waterregeling. De wijziging van de beheergrenzen vindt plaats nadat de nieuwe waterkering is aangelegd en deze de status van primaire kering heeft gekregen. Tot die tijd is het formeel binnendijks gebied en valt het toekomstige buitendijkse gebied buiten de begrenzing van het oppervlaktewaterlichaam van de Rijkswateren.

4.10.2.3 Conclusie

Op basis van het voornoemde verwachten we bij het realiseren van de gewijzigde bestemming geen onoverkomelijke maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging. Hoewel de bodemkwaliteit nog niet volledig in beeld is, zijn de bestaande bodemonderzoeken toereikend voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, is aanvullend of actualiserend bodemonderzoek wel noodzakelijk. In het aanvullingsverzoek (memo D190178763) is uitgewerkt aan welke eisen op het gebied van bodemonderzoek verder nog moet worden voldaan. Door OBW zijn inmiddels een vooronderzoek (maart 2019) en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. In het vooronderzoek is ook een onderzoeksaanpak uitgewerkt voor de nog niet onderzochte verdachte locaties. Wij hebben deze opzet goedgekeurd. Daarnaast moet het terrein na sloop van de opstallen en de ondergrondse bouwstructuren zoals kelders en fundaties, nog verkennend en op voldoende detailniveau worden onderzocht.

We verwachten bij het realiseren van de gewijzigde bestemming geen onoverkomelijke maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging. Hoewel de bodemkwaliteit nog niet volledig in beeld is, zijn de bestaande bodemonderzoeken toereikend voor het beoogde bestemmingsplan.

4.11 Water

4.11.1 Toetsinsgkader 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 maakt deel uit van het bestaande Waterplan Waalfront 2014. Voor dit gebied zijn het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023' en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant.

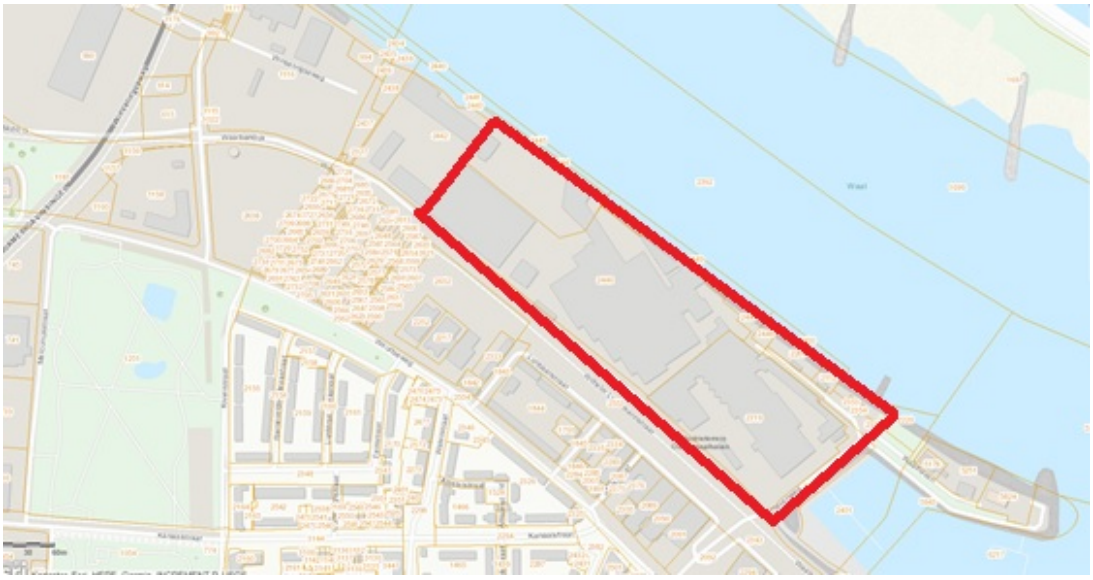
Er vinden wel wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het 'Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten'. 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 kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden worden getoetst aan de beleidsregels. We zijn over dit planvoornemen regelmatig in overleg met het Waterschap.

4.11.2 Oppervlaktewater en waterkering

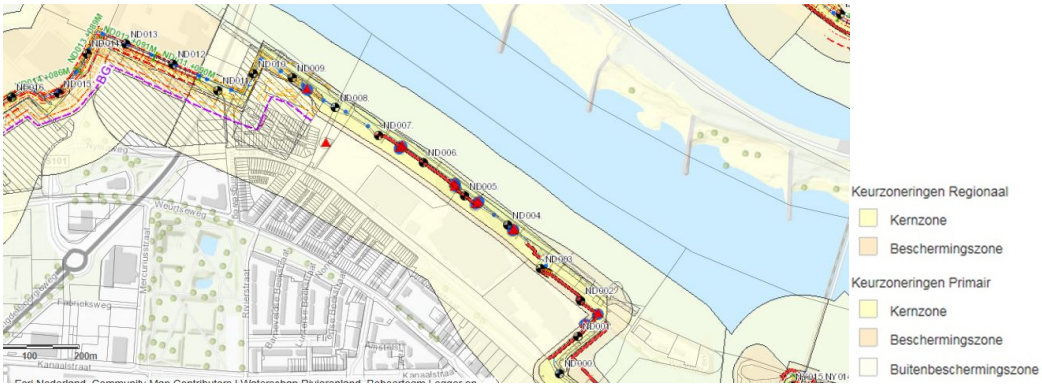
4.11.2.1 Toetsingskader

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig anders dan de rivier de Waal.



Uitsnede uit de legger wateren van Waterschap Rivierenland

Door het plangebied ligt een primaire waterkering. Deze maakt deel uit van dijkring 41 Land van Maas en Waal. De waterkering bestaat deels uit een groene dijk en is deels niet zichtbaar omdat ze deel uitmaakt van het hoog gelegen terrein.



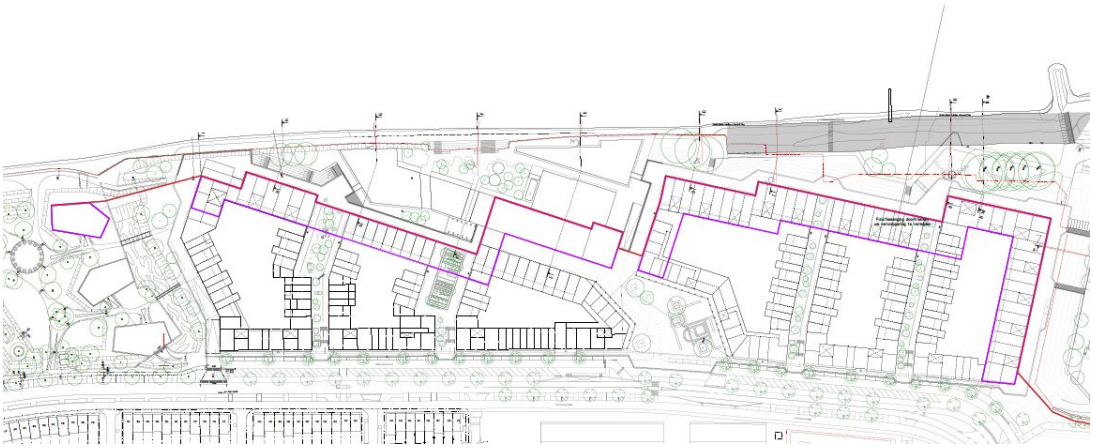
Uitsnede uit de legger waterkeringen van Waterschap Rivierenland

4.11.2.2 Planvoornemen

Toetsing van de waterveiligheid in het najaar van 2017 heeft aangetoond dat de waterkering nog zeker voor de komende 30 tot 40 jaar voldoet. Toch hebben het Waterschap Rivierenland, de Provincie Gelderland, de gemeente Nijmegen en het ontwikkelingsbedrijf Waalfront onderzocht of er zogenaamde koppelingskansen zijn voor de toekomstige waterveiligheidsopgave in relatie tot de gebiedsontwikkeling welke de komende jaren zal plaatsvinden. Dit om onnodig hoge investeringen in de toekomst voor waterveiligheid te voorkomen (spijtmaatregelen) en de gebiedsontwikkeling duurzaam te kunnen uitvoeren en toekomstige bewoners in de toekomst niet te belasten met forse fysieke ingrepen in het gebied welke tevens gevolgen kunnen hebben voor het uitzicht etc. In het document "Waalfront en NYMA - ontwikkeling van een bruisend en toekomstbestendig Nijmeegs rivierkwartier", vastgesteld in september 2018, staat de voorkeursvariant voor de nieuwe waterkering in dit gebied.

Projectplan Waterwet

De genoemde voorkeursvariant heeft geresulteerd in een procedure tot een Projectplan Waterwet. De procedure van het ontwerp Projectplan Waterwet en de daarbij behorende MER-beoordeling is reeds gestart; er zijn geen zienswijzen ingediend.



Uitsnede uit (concept) Projectplan Waterwet, met in rood de weergave van de nieuwe (gebouwde) waterkering

De primaire waterkering wordt verlegd en geïntegreerd in de nieuw te realiseren bebouwing (functiemenging) beide met een beoogde levensduur van 100 jaar. De bebouwing aan het oude 'Fabriekstraatje' krijgt dat een waterkerende functie. Het te behouden deel van de Honig komt daar dan buiten te liggen.

De bestaande waterkering heeft een hoogte van NAP +15,70 m. In het kader van de toekomstbestendigheid is overeengekomen dat de nieuwe hoogte van de waterkering NAP +16,70 m wordt. De huidige aanwezige damwand die is gelegen aan de buitenzijde van het Honigterrein wordt afgebrand en op een hoogte van circa NAP + 14.70 m gebracht. Het afbranden heeft ook tot doel om de ruimtelijke ontwikkeling van het Honigterrein mogelijk te maken en het is een levensduur verlengende maatregel doordat een korte damwand minder risico op vervorming heeft met vallend hoogwater. Voor de toekomstige situatie is op basis van de kruinhoogte van NAP +16,70 m een profiel van vrije ruimte (PVVR) vastgesteld. De inrichting en ontwikkeling van het projectgebied is zodanig dat de nieuw te realiseren bebouwing deels binnen het voornoemde PVVR ligt en daardoor onderdeel wordt van de nieuwe waterkering. De

bestaande damwanden zijn en blijven onderdeel van de waterkering.

Juridische regeling

Het plangebied ligt binnen een beschermingszone van de huidige waterkering. Met het toekennen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' aan de kernzone én het toekennen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' aan de beschermingszone is de bescherming van de waterkering juridisch-planologisch gewaarborgd. Daarnaast geldt dat het plangebied binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering ligt. Voor deze gronden is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' opgenomen.

De nieuwe waterkering die met het Projectplan Waterwet wordt mogelijk gemaakt, wordt in voorliggend bestemmingsplan planologisch geregeld en beschermd. De exacte situering is nog niet bekend. Vandaar dat een wat bredere dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen, zodat hierin een bandbreedte zit voor de uiteindelijke situering van de waterkering. Met een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de begrenzing van de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' aan te passen aan de uiteindelijk gerealiseerde situatie.

4.11.3 Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterregime in het plangebied is zodanig dat normaal gesproken in het gehele gebied wordt voldaan aan de ontwateringseis van 70 cm beneden maaiveld. De grondwaterstanden worden echter in sterke mate beïnvloed door de Waal. Sinds 2006 heeft de gemeente Nijmegen gemeten aan het grondwater. Op basis daarvan geldt globaal het volgende :

- Voor het gehele gebied geldt dat bij een hoogwatergolf in de Waal het grondwater binnen 0 tot 4 dagen reageert en stijgt dan wel daalt.
- Direct achter de waterkering varieert de grondwaterstand tussen NAP + 5,00 m en 12,50 m. Voor de toekomst verwachten de klimatologen grotere afvoeren voor de Waal en dus hogere waterstanden. De maximale grondwaterstand kan dan hoger liggen dan NAP + 12,50 m;
- Ter hoogte van de Waalbandijk varieert de grondwaterstand tussen NAP + 5,90 m en 10,80 m. (200 m vanaf de rivier, hoogste peil bij rivierstand van NAP + 12,32 m)
- Ter hoogte van de Weurtseweg varieert de grondwaterstand tussen NAP + 5,50 m en 10,30 m. (300 m vanaf de rivier, hoogste peil bij rivierstand van NAP + 12,32 m)

De grondwatermetingen laten zien dat bij ondergrondse garages opdrijven /waterdichtheid een rol speelt. De drooglegging vormt geen probleem, in verband met o.a. de milieukundige bodemkwaliteit en archeologie wordt het bestaande maaiveld mogelijk licht opgehoogd. Voor de Waalbandijk geldt dat bij een maaiveld van ca NAP + 14 m een drooglegging van 70 cm bij een T=10 in de Waal (NAP + 12,90 m) wordt gehaald. Ter plaatse van de Weurtseweg wordt met een maaiveld van NAP + 11,5 m een drooglegging van 70 cm ook gehaald.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. 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 wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit niet uit dat er niet ondergronds gebouwd mag worden, mits er voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

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.

4.11.4 Riolering

4.11.4.1 Toetsingskader

Op grond van het Bouwbesluit geldt bij (vervangende) nieuwbouw de verplichting om vuilwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater van daken en andere verharding moet in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen.

4.11.4.2 Planvoornemen

Huidig rioolsysteem

De aanwezige riolering in het plangebied is gescheiden ten noorden van de Laan van Oost-Indië. Het regenwater watert af naar de Waal en het afvalwater naar het gemengde stelsel van het hoofdbemalingsgebied Biezen. De Laan van Oost-Indië is de waterkering. Het regenwater aan de andere zijde ervan wordt via het gemengde stelsel van het hoofdbemalingsgebied Biezen afgevoerd.

Toekomstig rioolsysteem

Het geproduceerde afvalwater is kleinschalig en humaan van oorsprong. In het plangebied vindt voornamelijk de functie wonen plaats met bijbehorende afvalwaterproductie. Het geproduceerde afvalwater wordt afgevoerd via de vuilwaterriolering of indien aanwezig de gemengde riolering naar het eindgemaal van bemalingsgebied Biezen.

Bij nieuwbouw wordt een duurzaam gescheiden systeem aangelegd. Voor de doorspoeling van het vuilwaterriool ontvangt elke beginstreng voldoende regenwater. De beleidsnota "Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer" (2013) gaat nader in op de hiervoor technische randvoorwaarden. Hemelwater infiltreert in de bodem via infiltratieriolering. Bij hevige neerslag kan water naar de Waal overstorten.

Voor de omgevingsvergunning wordt voor de afvoer van afvalwater een rioleringsplan opgesteld dat ter toetsing en goedkeuring aan Waterschap en gemeente wordt aangeboden.

Persleiding gemaal de Biezen

Het eindgemaal van de riolering van gemeente Nijmegen ligt nabij de Kanaalstraat en is eigendom van het Waterschap Rivierenland. Het eindgemaal pompt normaliter het afvalwater naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie in Weurt. Bij hevige neerslag kan water vanuit het gemengde stelsel overstorten. Dit water wordt naar de Waal gepompt. Hiervoor ligt een persleiding met een inwendige diameter van 1,50 m vanaf de Kanaalstraat door het Waalfront naar de rivier de Waal. Voor dergelijke persleidingen geldt een beschermingszone van 10 m aan weerszijden van de buis, gerekend vanaf de buitenkant van de buis. Het plangebied ligt buiten deze beschermingszone.

Niet aangesloten panden en woonboten

In de haven staan enkele panden die nog niet op de riolering aangesloten zijn. In de haven liggen enkele woonboten die nog niet op de riolering aangesloten zijn. Deze panden en woonboten moeten bij de ontwikkeling van het Waalfront op de riolering aangesloten worden. De betreffende panden en woonboten liggen deels buiten dit plangebied. De aansluiting op de riolering dient gerealiseerd te worden tijdens de ontwikkeling van het betreffende deelgebied van het Waalfront. Omdat de afvoer van het huishoudelijke afvalwater waarschijnlijk naar de riolering in dit deelgebied moet dient de ontwikkeling van dit deelgebied de aansluiting van panden en woonboten op de riolering niet te belemmeren. Er dient dus rekening mee gehouden te worden dat dit water naar de riolering in dit gebied afgevoerd moet worden.

4.11.5 Hemelwater en waterberging

4.11.5.1 Toetsingskader

Voor plannen met meer dan 500 m^2 verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Voor plannen met extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig.

Vanuit het bouwbesluit geldt de eis dat schoon hemelwater op eigen terrein moet worden verwerkt. Om te bevorderen dat duurzaam wordt omgegaan met water mag 'schoon' hemelwater niet aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij verwerking van hemelwater is de beleidsnota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) van toepassing. Naast infiltratie kan het hemelwater ook deels worden geborgen op blauwe en groene daken en daarna gebruikt worden voor bijvoorbeeld toilet-doorspoeling, tuinsproeien etc.

In het Groene Akkoord (2012) is door de Stadsregio besloten om bij nieuwbouw de GPR-gebouw regeling toe te passen, waarmee een ontwikkelaar kan aantonen hoe duurzaam zijn gebouw wordt. Groene daken en het niet toepassen van uitlogende materialen kunnen hier in worden meegenomen vanwege hun effect op de kwaliteit van het hemelwater.

4.11.5.2 Planvoornemen

Als gevolg van de plannen in het Waalfront is er sprake van een toename van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse aangezien de aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Er is al een overkoepelend waterplan gemaakt in 2014. Eind 2017 is een addendum gemaakt die de wijzigingen aangeeft ten opzichte van 2014. Dit is ook met het waterschap besproken.

In 2017 is een Addendum op het Waterplan Waalfront 2014 geschreven. In dat addendum zijn de uitgangspunten ten aanzien van afwaterende verharde oppervlakken en berging voor Ulpia en Fabrica niet gewijzigd. Wel is in het addendum de opening geboden in Ulpia en Fabrica infiltratieriolering toe te passen in plaats van wadi's. Bij hevige neerslag mogen vanuit de infiltratievoorzieningen overstortingen naar de Waal plaatsvinden.

In het Waterplan Waalfront 2014 is voor Ulpia en Fabrica rekening gehouden met een afwaterend verhard oppervlak van 6,08 hectare. Afgesproken is dat 10 mm berging wordt aangelegd. Deze 10 mm-berging geldt niet voor het hemelwater dat rechtstreeks naar de Waal afstroomt via een infiltratieriolering. In het gebied dat afwatert naar de Waal zal bij een lagere rivierwaterstand dan NAP+14,70 m hevige regenbuien, piekbuien geen problemen opleveren. Deze regenbuien zullen door de klimaatverandering steeds vaker voorkomen. In geval van een hogere Waalstand, moet een calamiteitenplan in werking worden gesteld voor het buitendijkse gebied waarbij het duidelijk is wie welke maatregelen moet treffen om schade te voorkomen.

Door de klimaatverandering zal droogte ook steeds meer voorkomen in het voorjaar en in de zomer. Dit hebben we de afgelopen jaren in 2018, 2019 en 2020 ondervonden. Aangezien in dit gebied de bodem extreem doorlatend is en het water meteen diep in de grond wegzakt, is het van belang om het water juist zo lang mogelijk vast te houden in dit gebied. We willen door de aanleg van groene daken op de gebouwen en groene binnenhoven bovenop het parkeergaragedek, het water zo lang mogelijk vasthouden en ten goede laten komen aan de groenvoorzieningen in het plangebied. In Bijlage 3 Notitie visie klimaatadaptatie Waalkwartier van de regels taan de uitgangspunten hiervoor. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de bouwregels opgenomen.

Belangrijkste randvoorwaarde vanuit het Waterplan is dat de totale vervuiling van het oppervlaktewater door de activiteiten in het plangebied niet mag toenemen (stand-still beginsel). De toepassing van infiltratieriolering en groene daken zal recht doen aan het stand still beginsel om de volgende redenen:

1. Het voormalige gebied met industrie is omgevormd naar woongebied met substantieel minder afstromende vervuiling. De Waterwet stelt tevens dat afstromend regenwater in principe schoon is.
2. Zware metalen binden zich aan fijn slib/organisch materiaal. Bij het infiltratieriool horen kolken die het slib afvangen en vaak ook de PAK en olie. De kolken worden minimaal 1x per jaar gereinigd. Daarmee komt deze verontreiniging minder op de Waal terecht.
3. Wat de kolken niet afvangen aan slib, olie en PAK komt in het infiltratieriool terecht. De overstortdrempel naar de Waal is dusdanig hoog dat het meeste slib tot bezinking komt. Een infiltratieriool wordt gemiddeld 1x per 7 à 10 jaar correctief gereinigd en zal daarmee ook het verwijderingsefficiency van de vervuiling verder vergroten.
4. Groene daken en andere groenvoorzieningen filteren eveneens het afstromende regenwater.

4.11.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Sterker nog; het geeft een mooie invulling aan de klimaatadaptieve doelstellingen die we als stad hebben.

4.12 Natuur en groen

4.12.1 Wet natuurbescherming

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

4.12.1.1 Toetsingskader Beschermde soorten

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.

4.12.1.2 Planvoornemen Beschermde soorten

Quick scan en vervolgonderzoek

Voor de deelgebieden Dijkkwartier en Ulpia en Fabrica is een quick scan beschermde soorten uitgevoerd (zie Bijlage 8 Quickscan natuurwaarden, SAB, 19 maart 2018). Afhankelijk van de werkzaamheden in de betreffende deelgebieden dient, om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten, nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Zie hierna voor de resultaten van de vervolgonderzoeken.

Vanaf maart 2019 vallen de kleine marterachtigen bunzing, hermelijn en wezel niet meer onder de vrijstelling van de Omgevingsverordening en wordt de bescherming van deze soorten geregeld via een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen m.b.t. de kleine

marterachtigen. Aanwezigheid van kleine marterachtigen staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Nader onderzoek planten

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten is aanvullend onderzoek hiernaar uitgevoerd (zie Bijlage 9 Nader onderzoek planten, SAB, 26 juni 2019). Dit onderzoek werd uitgevoerd in twee rondes. Als eerste werd er in het najaar van 2018 een onderzoek uitgevoerd (Bijlage 10 Memo werkprotocol planten, SAB, 13 december 2018), het tweede in juni 2019. Naar aanleiding van het onderzoek zijn voorschriften in een werkprotocol benoemd. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden wanneer de werkzaamheden volgens de voorschriften worden uitgevoerd.

Nader onderzoek Wet natuurbescherming

In vervolg op de quickscan is nader onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 11 Nader onderzoek Wet natuurbescherming, SAB, 23 januari 2020). In onderstaande figuur staat een overzicht van alle essentiële elementen voor gewone dwergvleermuis, huismus en torenvalk die uit dit nader onderzoek zijn voortgekomen.



Overzicht van essentiële elementen voor beschermde soorten (bron: Bijlage 9 Nader onderzoek planten)

Memo Beschermde natuurwaarden

Vanwege de actualiteit van het natuurwaardenonderzoek is aanvullend een Memo Beschermde natuurwaarde opgesteld (zie Bijlage 12 Memo Beschermde natuurwaarde, Sweco, 26 mei 2020). Hierin zijn de aanpak en conclusies van de voorgaande rapporten doorgenomen, en zijn enkele conclusies bevestigd en enkele conclusies aangepast. Deze memo dient in samenhang met de eerder uitgevoerde onderzoeken te worden gelezen.

- Oscar Leeuw-gebouw: massawinterverblijf gewone dwergvleermuis:
  De gebouwinspectie geeft voldoende garantie dat er geen sprake is van overwinterende vleermuizen. Ook zijn andere functies hiervoor in dit pand reeds uitgesloten door SAB.

Derhalve staat het soortenbeschermingsregime van de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg voor dit pand.

- Oscar Leeuw-gebouw: jaarrond beschermde nestlocatie van torenvalk:
  Het alleen in- en uitvliegen is onvoldoende om vast te kunnen stellen (of uit te kunnen sluiten) of er sprake is van een jaarrond beschermde rust- of nestplek van torenvalk. Omdat er geen daadwerkelijk nest, jongen, duidelijke voedselvluchten of territorium indicerend gedrag is vastgesteld, is de aanname van een nestlocatie in relatie tot deze aanvullende gegevens voorbarig. Het bezoek aan dit gebouw door Sweco heeft geen extra aanvulling op de gegevens van SAB gegeven. Er werden geen nestsporen, braakbalen of prooiresten vastgesteld. Aanvullend wordt het pand zeer regelmatig (meerdere keren per week) bezocht door de beheerder, om zicht te hebben op eventuele kraak van het pand (hetgeen ook vaker gebeurd is). Er zal dus ook sprake zijn van een regelmatige verstoring van de locatie.

  Niet uitgesloten is echter een rustplek, waarbij de sporen binnenin het pand minder goed aanwezig kunnen zijn, zeker wanneer het gebruik vrij kort is, of slechts incidenteel gebeurt.

  Een rustplek kan ook aangewezen worden als zijnde een jaarrond beschermde locatie onder de noemer van 'categorie 5'. Er zijn voor een rustplek echter voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig, zoals in nissen op de verschillende gebouwen en op brugpijlers. Bovendien worden kunstnesten (nestkasten) goed geaccepteerd door de soort, en is het aanbrengen hiervan ook een mogelijkheid om nog meer zekerheid te bieden. Hoewel de staat van instandhouding landelijk ongunstig is en de soort op de Rode lijst de status als kwetsbaar heeft, is dit lokaal in Nijmegen en omgeving (zeker in het Betuwse deel) niet aan de orde. Daar is sprake van een relatief hoge dichtheid en grotere broedzekerheid, mogelijk mede door de actieve steenuilwerkgroep die ook kasten voor torenvalken beheerd.

- Honig-complex: zomerverblijf gewone dwergvleermuis
  Voor deze locatie geldt de conclusie van SAB, waarbij mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn indien de locatie aangetast wordt.

- Havenweg 20-22: Jaarrond beschermd nestlocatie en rustplek van huismussen
  Voor deze locatie geldt de conclusie van SAB.

  Op basis van het veldbezoek op 8 januari 2020 is ook gebleken dat er grote aantallen huismussen in de directe omgeving van de woning Havenweg 20 in het groen verblijven. Er is zondermeer sprake van essentieel leefgebied. Gelet hierop is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om de functies voor huismus te mogen aantasten. Om een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te verkrijgen moeten mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. De voorkeur gaat uit naar een situatie waarbij de huidige locatie zolang mogelijk blijft bestaan, en in de naastgelegen nieuwbouw maatregelen getroffen worden. Belangrijk is dat er voldoende nestgelegenheid, wintergroen en foerageergebied geboden wordt in de nieuwe situatie om al deze aantallen te kunnen borgen. Een mogelijkheid daarbij is om de landtong in de huidige situatie te verbeteren, zodat ook straks in de nieuwe wijk sprake is van een goed ontwikkeld foerageergebied in aansluiting hierop. Dit is nodig omdat bij aanvang van de sloop anders mogelijk niet voldaan kan worden aan voldoende alternatief om effecten te kunnen mitigeren.

- Havenweg 20-22: Paarverblijf gewone dwergvleermuis

Voor deze locatie geldt de conclusie van SAB, waarbij mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn indien de locatie aangetast wordt.

4.12.1.3 Conclusie soortenbescherming

- Er moeten vanuit de Wnb maatregelen getroffen worden voor de gewone dwergvleermuis, huismus en torenvalk.
- Er is een ontheffing nodig voor zomerverblijfplaats gewone dwergvleermuis Honig-complex en een ontheffing voor Havenweg 20 als verblijfplaatsen en essentieel leefgebied (groen) voor de huismus .
- Vanwege zicht op ontheffing staat de Wnb niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.12.1.4 Planvoornemen Natura 2000

Beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden)

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten. De beoordeling hiervan heeft integraal plaatsgevonden in het kader van de Milieueffectrapportage die is opgesteld ten behoeve van de gehele ontwikkeling van het Waalfront, zoals neergelegd in het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront'. Aangezien de ontwikkeling die op grond van voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, qua aard vergelijkbaar is en qua omvang en programma niet anders / groter is dan waarmee destijds in het MER rekening werd gehouden, wordt geoordeeld dat de effecten op genoemd gebied voldoende zijn afgewogen. Het aspect stikstof volgt hierna.

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).

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand zijn uit te sluiten. Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename voor deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie Bijlage 13 Stikstofrapport). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.12.2 Provinciale Omgevingsverordening Gelderland

4.12.2.1 Toetsingskader

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).

4.12.2.2 Planvoornemen

<u>Groene Ontwikkelingszone</u>

Het plangebied ligt dicht tegen de Groene Ontwikkelingszone (GO) aan, zie kaartje. De 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. Aangezien het plangebied niet in de GO of GNN is gelegen, zijn de regels ten aanzien hiervan niet op het plangebied van toepassing.



Uitsnede Omgevingsverordening kaart 'regels natuur', met plangebied (incicatief) in rode contour

4.12.3 Gemeentelijk beleid

4.12.3.1 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 hittestress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouwinitiatieven 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.

4.12.3.2 Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit

Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

4.12.3.3 Natuurinclusief bouwen

4.12.3.3.1 Toetsingskader

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. 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. Daarnaast verhoogt het de geluidsisolatie, luchtzuivering, waterbergingscapaciteit en warmteregulering in het stedelijk gebied. Dit verhoogt uiteindelijk de leefkwaliteit van de stad en biedt verschillende soorten een plek in de stad.

Op 14 november 2018 heeft de raad de motie 'Natuurinclusief bouwen' aangenomen. In deze motie staat expliciet genoemd dat in de transformatiegebieden de Waalsprong en het Waalfront plannen zodanig kunnen worden ontwikkeld/ aangepast dat ze natuurinclusief zijn.

De gemeente Nijmegen heeft haar visie op een groene en gezonde stad voor de komende jaren opgenomen in de omgevingsvisie 'Nijmegen stad in beweging'. Uitgangspunten uit de omgevingsvisie zijn: 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). Daarnaast willen we ook de aanwezigheid, gezondheid en het welzijn van dieren in onze openbare ruimte beschermen en waar nodig bevorderen. Op die manier kunnen we de natuurbeleving van mensen in hun woonomgeving versterken.

Om natuurinclusief bouwen te implementeren in de bouwplannen, is de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong opgesteld. Deze toolbox is gebaseerd op de omgeving, de gewenste soorten en de ambitie en gekoppeld aan de Leidraad natuurinclusief bouwen, renoveren en verduurzamen van de Provincie Gelderland. Het systeem richt zich in eerste instantie op de gebouwgebonden soorten gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw

maar op basis van de ecologische potenties en behoeften, worden er binnen de deelgebieden bepaald op welke soorten en aanvullende maatregelen de focus wordt gelegd. Dit betreft geïntegreerde voorzieningen in de gevels of onder dakpannen van hoogbouw en grondgebonden woningen. Om tot duurzame vestiging van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis te komen, zijn nestvoorzieningen alleen niet genoeg. Wanneer de soorten geen plek hebben om te foerageren, is de waarde van de nestvoorzieningen daar beperkt. De toolbox bevat daarom tevens groene omgevingsmaatregelen waardoor de stedelijke biodiversiteit wordt versterkt, de belevingswaarde voor de toekomstige bewoners vergroot en een bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie.

Deze Toolbox natuurinclusief voor de Waalsprong zal als basis dienen voor een Toolbox voor heel Nijmegen. Voor Ulpia en Fabrica is hierop vooruitlopend en in overeenstemming een oplegnotitie op de Toolbox Waalsprong toegevoegd (zie Bijlage 4 Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Waalkwartier van de regels).

Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze campagne is om bewoners te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening zoals wateroverlast en ook droogte, hittestress en minder biodiversiteit worden daarbij onder de aandacht gebracht. Beter is nog dat bij de ontwikkeling van dit plangebied groene (binnen)tuinen, groene daken en gevelgroen wordt mee ontworpen zodat verstening van de tuinen vanaf het begin zoveel mogelijk wordt voorkomen.

4.12.3.3.2 Planvoornemen

Natuurinclusief bouwen is in de planregels verplicht gesteld. Door middel van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting is de Toolbox Waalkwartier van toepassing. In paragraaf 4.13 is hierop een nadere toelichting opgenomen.

4.12.3.4 Topindicator groen (2010)

4.12.3.4.1 Toetsingskader

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator “binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen” vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt geadviseerd. De 0,5 hectare komt daarbij voort uit ervaringscijfers. Na nuancering en verfijning van de topindicator is in 2013 een overzicht gemaakt van gebieden waar de toevoeging van groen gewenst is. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Bijvoorbeeld in de nota 'Samen gezond verder. Lokaal gezondheidsbeleid Nijmegen 2013-2016' wordt het belang van groen genoemd en is de topindicator onderdeel van het beleid. De indicator is nuttig om gebieden te identificeren waar een groentekort is. Het is zaak om nieuwe woongebieden dusdanig in te richten dat aan de topindicator groen wordt voldaan en dat er voldoende groen op loopafstand beschikbaar is.

4.12.3.4.2 Planvoornemen

Het plangebied ligt ten oosten van het park Fort Krayenhoff. Voor het westelijk deel van Ulpia en Fabrica is dit park op 300 meter bereikbaar. Voor het oostelijk deel van Ulpia en Fabrica is het noodzakelijk dat een halve hectare aangesloten groen in het plangebied wordt opgenomen. Deze functie gaat het Handelshavenpark die groen wordt ingericht vervullen.

4.12.3.5 Groenplan De groene draad (2007)

4.12.3.5.1 Toetsingskader

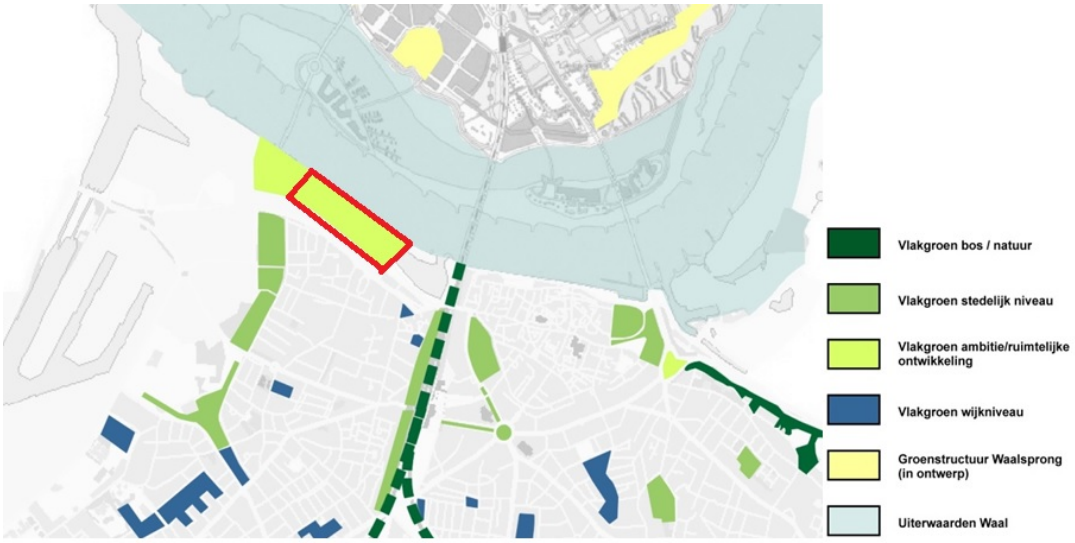
Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

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

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

4.12.3.5.2 Planvoornemen

In het groenbeleid is specifiek opgenomen dat het Waalfront kansen biedt voor het realiseren van nieuw groen binnen het nieuwe stedelijke gebied. Een relatie met het Park West en de Waal vormt hierbij één van de uitgangspunten. Ulpia en Fabrica vormt een mooie schakel voor de verbinding van het park Fort Krayenhoff langs de Waal en door het aan te leggen Handelshavenpark naar de oude Waalhaven en door naar de Handelskade via een nog aan te leggen voetgangersbrug. Ook tussendoor straatjes vanuit de Laan van Oost-Indië naar de Waal bieden kansen voor deze verbinding.



Uitsnede "Groenplan De groene draad" met het plangebied (indicatief) in rode contour

4.12.3.6 Handboek stadsbomen (2009)

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen". Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen. De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegs bomenbestand door middel van behoud én ontwikkeling.

Hoofdbomenstructuur

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.
Volgens het vastgestelde beleid is de Weurtseweg onderdeel van de hoofdboomstructuur. (De Groene Draad, 2007). Dit beleid wordt in de komende jaren opnieuw herijkt. Logisch is dan om de Laan van Oost-Indië onderdeel te maken van de hoofdboomstructuur. De bomenrij is nu al in gang gezet bij Batavia en wordt voortgezet tussen Ulpia en Fabrica en het plangebied "Dijkkwartier".

Bijzondere bomen

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





Platanen bij de Honig



Platanen bij de Havenweg

Deze waardevolle bomen zijn in het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunningplicht beschermd.

4.12.3.7 Groen en gezondheid

Groen heeft niet alleen een ecologische waarde, het draagt bij aan de gezondheid van mensen, het zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren. Groen bevordert de gezondheid, het nodigt uit om te bewegen en patiënten herstellen sneller in een groene omgeving. Voor kinderen is het belangrijk om juist al op jonge leeftijd in contact te komen met een groene leefomgeving. Bij de inrichting van de (school-)omgeving is dit nadrukkelijk een aspect om rekening mee te houden. Met Nijmegen: Groen, gezond en in beweging (vastgesteld door het College op 14 maart 2017 en ook opgenomen in de gezondheidsagenda) werkt de gemeente aan gezonde inwoners in een gezonde omgeving.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptie

4.13.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

Nijmegen loopt voorop op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In 2018 waren we zelfs 'European Green Capital'. Met het thema Duurzame Stad bouwen we door op de waardevolle kennis en relaties met bedrijven, instellingen en inwoners die toen zijn opgebouwd. Duurzaamheid zit in het DNA van Nijmegen, ook bij onze ondernemers.

- Nijmegen is in 2050 een volledig circulaire stad, waarin geen grondstoffen verloren gaan. We willen daarin een voorbeeld voor Nederland zijn. Met circulaire verstedelijking bedoelen naast circulariteit op zichzelf ook klimaatadaptatie en energietransitie. Met een samenhangende aanpak willen we de stad van de toekomst creëren. Zo willen we alleen op slimme plekken bouwen, waarbij we ov- en fietsgebruik sterk kunnen stimuleren. We willen circulair bouwen. In de planvorming willen we circulair/modulair bestemmen. Ook streven we naar circulaire landschapsontwikkeling en kringlooplandbouw.
- Nijmegen is uiterlijk in 2050 een klimaatneutrale stad, die goed is voorbereid op de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast.
- Gezamenlijk versterken we de groenkwaliteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hittestress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouw, moestuinen en lokale voedsel initiatieven in de wijken zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Daarnaast maakt groen de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving, het draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn en zorgt voor vermindering van hittestress.
- 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.
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken.
- We zetten maximaal in om duurzame energie in het stedelijk gebied op te wekken, om te voorkomen dat direct voor de gemakkelijke weg wordt gekozen van zonnepanelen en windmolens buiten de stad.
- We zetten in op de transitie naar duurzame mobiliteit met gebruik van schone brandstoffen en schone vervoersmiddelen.
- We benutten de mobiliteitsinfrastructuur zo efficiënt mogelijk; we stimuleren efficiënte en schone stadslogistiek.
- We kiezen in de woongebieden voor mobiliteit die duurzame energie gebruikt, aanzet tot bewegen en zo min mogelijk (openbare) ruimte gebruikt, zodat die beschikbaar is voor spelen, ontmoeten, groen en andere gewenste functies.

4.13.2 Duurzaamheid

Het project Waalfront vormt de transitie van een binnenstedelijk bedrijventerrein naar een gemengde woonwijk. Met deze transitie wordt de milieusituatie in de aangrenzende woonwijken aanzienlijk verbeterd; vooral op het gebied van geluids- en geurhinder, externe veiligheid en verkeersoverlast verbetert de leefomgeving voor tienduizenden inwoners.

Daarnaast versterkt de planuitvoering de stedelijke structuur:

- De Laan van Oost-Indië zal de verbindingsfunctie van de Weurtseweg overnemen, waardoor deze laatste weg uiteindelijk als fietsstraat ingericht kan worden. De bebouwing langs de Laan van Oost-Indië kan als nieuwe ontwikkeling beter op de stroomfunctie worden ingericht.
- De Waaloever zal over de lengte van het plangebied openbaar toegankelijk worden, zodat de relatie tussen Nijmegen en de Waal versterkt wordt.
- De toevoeging van woningen in Nijmegen West leidt tot een groter draagvlak voor buurtvoorzieningen en winkels in de aangrenzende wijk.

De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045; 20% energiereductie in 2020), stimulering van circulaire economie (streven 10 % circulaire inkoop in 2020; circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

Deze ambities worden vooral ingegeven door de klimaatverandering die tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen noopt. Nijmegen heeft zich bij het Europese Convenant of Mayors for Climate and Energy aangesloten, De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering vastgelegd.

Daarnaast streeft Nijmegen duurzaam en meervoudig ruimtegebruik na; het plannen van geschikte functies op de juiste plaatsen in het stedelijk netwerk, zodat ontwikkelingen elkaar en de stad kunnen versterken.

Kernbegrippen voor het tegengaan van de klimaatverandering zijn compensatie en adaptatie.

Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om middels de energietransitie als stad energieneutraal te worden. Uitgangspunt is de gebouwde omgeving van het gas te halen. Ambitie is om energiegebruik te beperken door isolatie en een op de omgeving en bezonning afgestemde verdeling van functies. Ook het zoveel mogelijk opwekken van energie, zoals bijvoorbeeld zonne-energie op bedrijfsdaken en het gebruik van restwarmte (die op het terrein voorhanden is) zijn nodig om de doelstelling te behalen.

Adaptatie is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

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

In de gebouwde omgeving zijn voor beperking van energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Afkoppeling van hemelwater in combinatie met een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Grotere gesloten verharde parkeervlakken dienen vermeden te worden, of voorzien te worden van voorzieningen als pergola's etc. om lokale oververhitting te beperken.

In de paragrafen over groen en waterhuishouding wordt hier projectspecifiek verder invulling aan gegeven.

Woningbouw

Voor woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO2-uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere beheerlasten en een gezonder, comfortabeler gebouw. Uitgangspunt is nieuwbouwwoningen niet meer op het gas aan te sluiten.

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

In het Waalfront wordt een systeem van duurzame stadswarmte aangelegd en wordt daarom geen gasnet aangelegd. Het plangebied valt binnen de concessie van dit warmtenet.

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 milieuhygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. In Nijmegen wordt de GPR-methodiek gehanteerd om prestaties van gebouwen in beeld te brengen. Het Waalfront wordt in PPS-constructie ontwikkeld. Binnen de PPS is een GPR-score van 8 als ambitie voor alle plannen vastgesteld.

Mobiliteit

In dit deelgebied zal een lagere parkeernorm gaan gelden. Inherent hieraan is dat autobezit wordt teruggedrongen; er wordt ingezet op deelmobiliteit en fietsgebruik. Zie hiervoor paragraaf 4.15.

4.13.3 Klimaatadaptatie

Op 26 maart 2019 heeft het college een Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. 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. Deze RAS is een interactief proces met overheden – gemeenten, waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland – in de regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal, en met regionale stakeholders. De gemeente Nijmegen gaat de RAS vertalen naar een Lokale Adaptatie Strategie met lokale ambities en opgaven.

De regionale stresstesten die zijn uitgevoerd hebben laten zien dat de regio gevoelig is voor alle klimaat-effecten: te nat, te droog, te heet en overstroming. Een te veel aan verstening en het ontbreken van voldoende groen verergeren de problemen van te nat, te droog en te heet. In 2018 heeft de regio deze kwetsbaarheden digitaal in kaart gebracht in een regionale klimaateffectatlas, de storymap. Deze regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

https://climadapserv.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=141dc8934ba849cfb1da8e8da5a94e3

De belangrijkste thema's in de RAS voor dit plangebied zijn: Groenblauwe stad en Klaar voor de hitte.

De Groenblauwe stad strategie

We willen dat de stad prettig is om in te wonen, te werken en te verblijven. We gaan daarom onze gebouwde omgeving in sneltreinvaart vergroenen en regenwaterbestendig maken. Daarbij betrekken en stimuleren we bewoners, bedrijven, woningcorporaties en bouwpartijen.

Ook gaan we zorgen dat de overlast en schade na hevige regenval in gebouwen, tunnels, viaducten en andere kwetsbare plekken tot een minimum beperkt blijft. In de openbare ruimte willen we meer koelte creëren door deze anders en groener in te richten, door waar mogelijk het aantal bomen te vergroten (en daarbij de kwaliteit van de groeiplaats niet vergeten), door parkjes en andere groene plekken aan te leggen, evenals groenblauwe schoolpleinen en speelterreinen. Zo gaan meer mensen naar buiten om te verblijven en bewegen in onze openbare ruimte. Dat draagt bij aan een socialere en gezondere leefomgeving met meer biodiversiteit.

Meer plantsoenen, wadi's, extra bomen, moestuinen, groene daken, parkeerplaatsen met half verharding en ontsteende tuinen: de groenblauwe revolutie (haast is immers geboden) van onze stad moet ervoor zorgen dat het regenwater dat tijdens de steeds zwaardere buien valt, maar ook het kwelwater, gedoseerd wordt afgevoerd naar die plekken waar het gewenst is. En tegelijkertijd willen we er tijdens warme dagen koeltjes bijzitten. Met een mix aan maatregelen gaan we ons de komende jaren verder wapenen tegen wateroverlast. Deze maatregelen liggen in de sfeer van aanpassingen aan de gebouwen, in afspraken met de eigenaren en in aanpassing van het riool- en regenwatersysteem in het bebouwde gebied. Meer groen en water in de openbare ruimte én niet openbare ruimte tenslotte, betekent meer koeling door schaduw en verdamping. We introduceren daarvoor mogelijk koeltenormen om met name versteende gebieden te vergroenen. School- en speelterreinen en plekken waar veel kwetsbare bevolkingsgroepen verblijven worden hierbij versneld aangepakt om het goede voorbeeld te geven.

Klaar voor de hitte strategie

We gaan ervoor zorgen dat het toenemend aantal warme dagen ons zo weinig mogelijk tot last zijn, maar zoveel mogelijk als lust wordt ervaren. De bouwsector zorgt ervoor dat de warmte tijdens de warme dagen minder goed onze gebouwen in komt. De zorgsector onderzoekt of en

hoe we kwetsbare groepen in onze samenleving anders of betere zorg kunnen bieden, gericht op het bestrijden van hittestress. De toerismesector neemt het voortouw om Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal nóg aantrekkelijker te maken voor recreanten van binnen en buiten de regio.

Extra warmte in de zomerperiode als gevolg van de klimaatverandering is goed voor de omzet van veel horeca en recreatieondernemers, mits het terras lekker in de schaduw ligt. Maar anderen ervaren de zomerse hitte juist als een enorme last en ondervinden hittestress of erger dan dat. Met een mix aan maatregelen gaan we ons de komende jaren wapenen tegen de negatieve effecten van het klimaateffect hitte. Deze maatregelen liggen in de sfeer van aanpassingen aan de gebouwen, in afspraken in de zorgsector om kwetsbare groepen beter in beeld te krijgen (wie zijn dat nou?) en deze adequate hulp te kunnen verlenen. Maar ook in hittebestendige recreatie dichtbij huis. Tenslotte gaan we hitte- of klimaatbestendige voorbeelden realiseren in de regio, zodat derden makkelijker dit voorbeeld volgen.

4.13.4 Planvoornemen

In het bestemmingsplan zijn de onderwerpen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen in de regels nader uitgewerkt.

4.13.4.1 Klimaatadaptatie

Het stedenbouwkundigplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan gaan uit van veel groene daken, gevelgroen, geveltuinen en binnentuinen op het garagedak. Daarnaast zullen de binnenstraten en de Laan van Oost-Indië van bomen worden voorzien. Dit zijn mooie voornemens om het gebied een groene en koelere uitstraling en beleving te geven, wat goed is tegen hittestress. Tegelijkertijd is dit groen kwetsbaar. Krijgt het voldoende water in de hete periodes? Daarnaast speelde het vraagstuk hoe om te gaan met water in het plangebied. Daarop is de Visie klimaatadaptatie opgesteld. Deze Visie klimaatadapatie biedt een oplossing voor beide. De wateropvang wordt ingericht op de plekken waar ook het groen is, zodat daarmee het groen gericht van water wordt voorzien. De uitvoering van deze Visie Klimaatadaptatie is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels zekergesteld.

4.13.4.2 Natuurinclusief bouwen

In de Waalsprong wordt al enige tijd natuurinclusief gebouwd. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 gaat dit ook in de rest van de stad van start. Het natuurinclusief bouwen is gekoppeld aan de toepassing van een Toolbox natuurinclusief bouwen en ontwikkelen. Voor het plangebied is door middel van een oplegnotitie de Toolbox Waalsprong vertaald. Daarbij is gericht naar het stedenbouwkundigplan en het inrichtingsplan Waalkwartier gekeken. Het aan te leggen Handelshavenpark heeft hierin een prominente plek, ook in ecologische zin. Daarom kan een groot deel van de te scoren punten uit de Toolbox op voorhand aan dit Handelshavenpark worden toegekend. Ook de (mogelijk) aan te leggen binnentuinen kunnen bijdragen aan een mooie score, als dit uitgevoerd wordt als zogenaamd pocketpark. Als een pocketpark binnen een bouwblok wordt aangelegd, zijn er voor dat bouwblok al voldoende punten gescoord. Het staat echter vrij hierin een andere keuze te maken; de regels voorzien hierin. In de regels is de toepassing van deze Toolbox Waalkwartier door middel van een voorwaardelijke verplichting zekergesteld.

4.14 Cultuurhistorie en archeologie

4.14.1 Cultuurhistorie

4.14.1.1 Toetsingskader

4.14.1.1.1 Rijksregelgeving

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. De uiterlijke verschijningsvorm van de stad weerspiegelt haar ontwikkelingsgeschiedenis en bepaalt mede de identiteit van een gebied. Archeologische vondsten en historische bebouwing vormen het fysieke archief van de stad. De grond, waarop we staan is laag voor laag opgebouwd, waarbij iedere laag iets vertelt over een bepaalde periode uit de geschiedenis van de stad. 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 gebouwen, objecten en structuren met cultuurhistorische waarde te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en in het bestemmingsplan te verankeren.

De Erfgoedwet vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Rijksmonumenten komen in Ulpia en Fabrica niet voor en ook niet in de nabije omgeving. Er lopen geen procedures om te komen tot aanwijzing van rijksmonumenten. Voor Ulpia en Fabrica is geen procedure voor aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding.

4.14.1.1.2 Gemeentelijk beleid

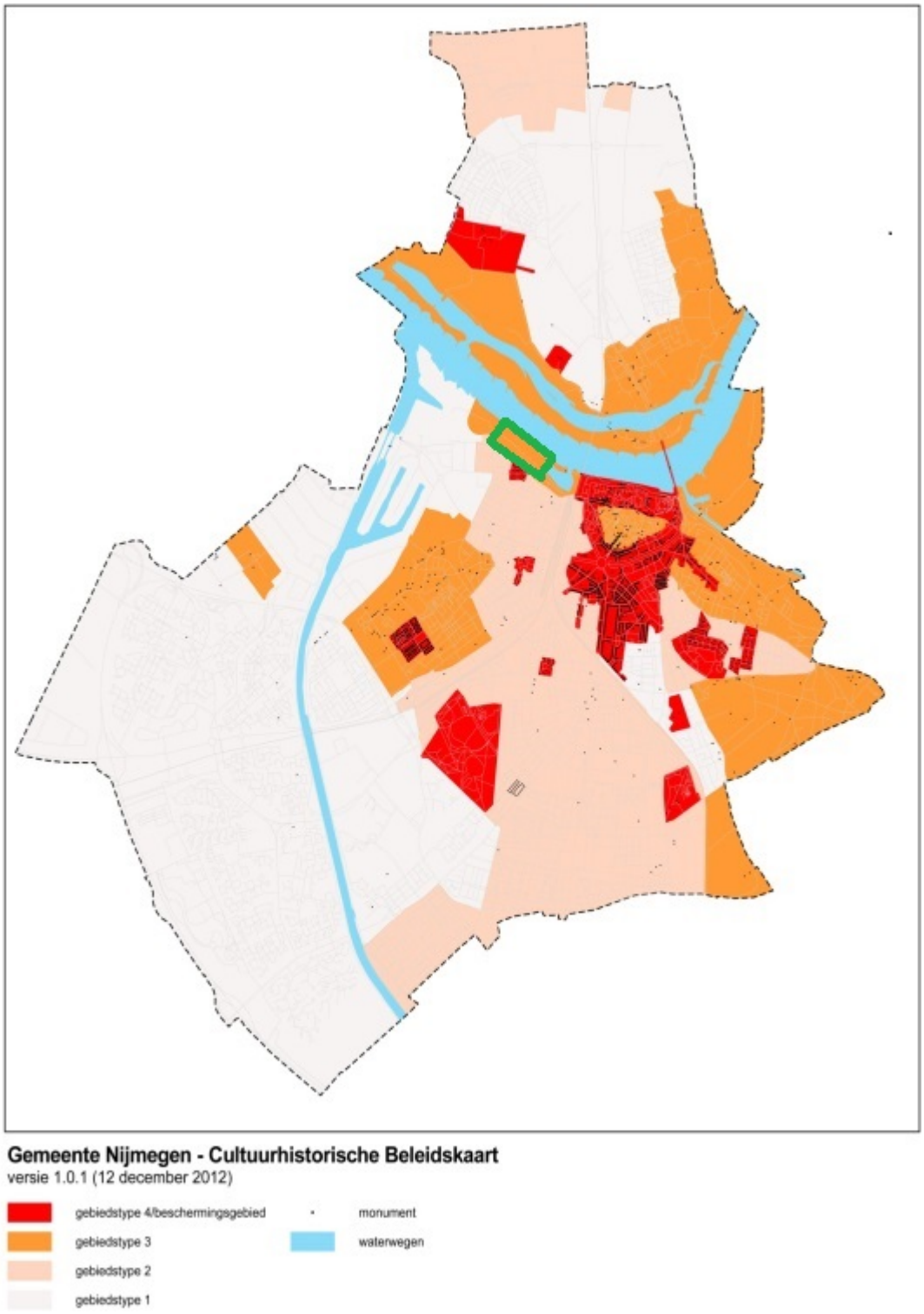
Uitgangsputen Omgevingsvisie

- 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.

Nota Cultureel Erfgoed

Het gedachtengoed uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg en het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening zijn aanleiding geweest om ook het gemeentelijk erfgoedbeleid te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in de Nota Cultureel Erfgoed, die op 15 mei 2013 door de raad is vastgesteld. 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 wordt ingezet om bij gebiedsontwikkelingen de eigen identiteit van de locatie 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 een belangrijke factor die kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kan men 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.

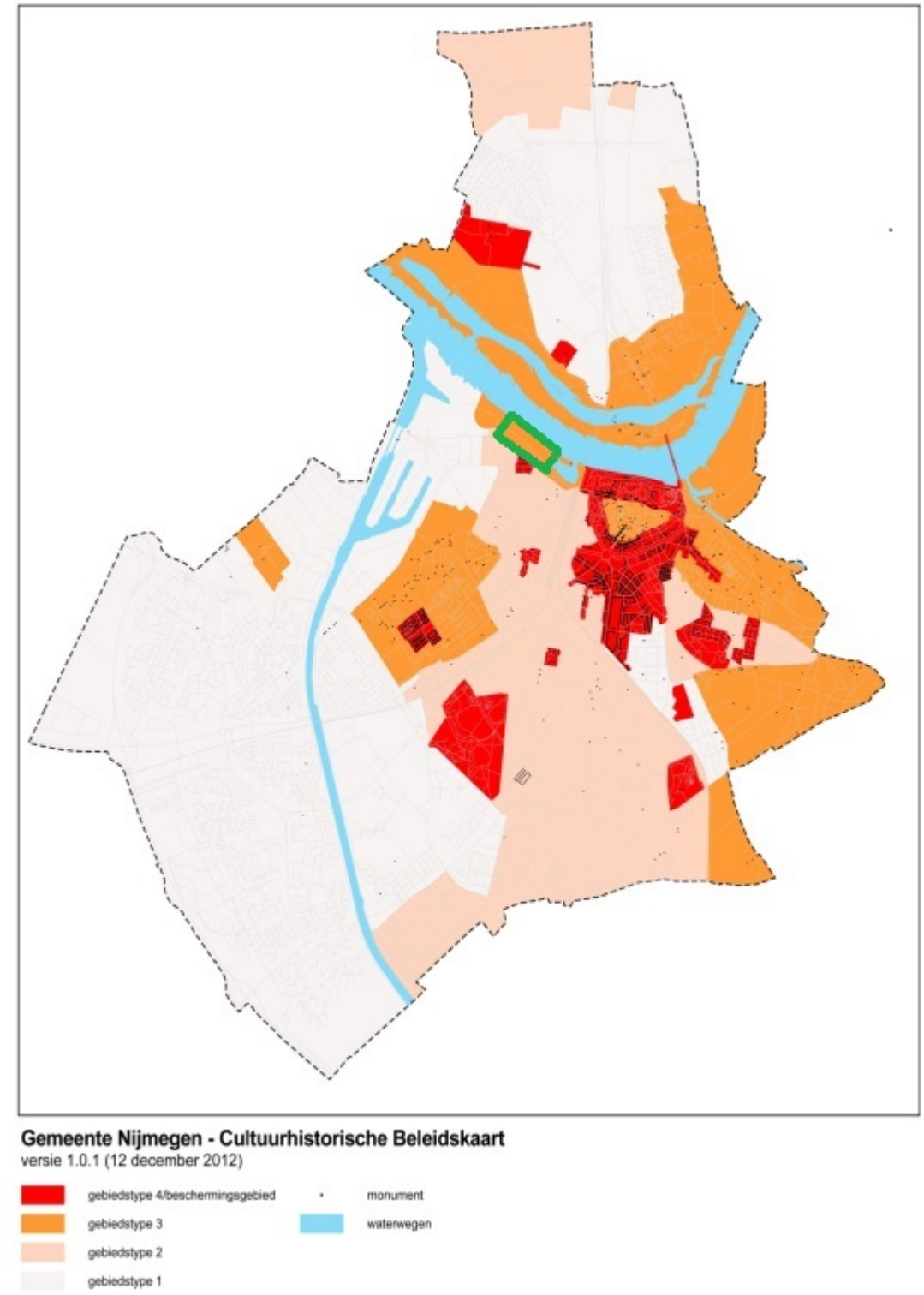


Cultuurhistorische beleidskaart, met plangebied in groen weergegeven (bron: Nota Cultureel Erfgoed)

Gebiedstype 3

Het plangebied valt binnen gebiedstype 3 van de cultuurhistorische beleidskaart. In deze gebieden is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en/ of historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en/of cultuurlandschap. Bij de bebouwing die geen beschermde status heeft gaat het niet zozeer om de architectuur en het

beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart, met plangebied in groen weergegeven (bron: Nota Cultureel Erfgoed)

Voor het opstellen en actualiseren van bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische

analyse van het gebied gemaakt. Aan waardevolle elementen worden planregels en passende functies gekoppeld, zodat de karakteristieken als uitgangspunt genomen kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen en veranderingen. Kenmerken van de bebouwing, zoals hoofdvorm en omvang, worden beschouwd als onderdeel van de identiteit van een plek. In deze gebieden zijn cultuurhistorische waarden een middel om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit te geven en de identiteit van een gebied herkenbaar en het verleden zichtbaar te houden en te versterken. Er is daarom veel aandacht voor cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen in gebiedstype 3. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar worden afgestemd op het karakter van het gebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal voor het ontwerp- en ontwikkeltraject een cultuurhistorische rapportage gevraagd worden, waarin de kansen en beperkingen met betrekking tot cultuurhistorie zijn benoemd. Het rapport 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling, fabriek Honig-Latenstein Waalbandijk 20-22' door Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis (BBA) uit 2012 kan als uitgangspunt dienen voor de nieuwe ontwikkelingen bovengronds.

De Monumentenverordening is de juridische basis om monumenten en gebieden te kunnen beschermen. De aanwijzing tot gemeentelijk monument wordt ingezet voor objecten en gebouwen die dusdanig belangrijk en karakteristiek zijn voor Nijmegen dat ongewenste wijzigingen en sloop op voorhand voorkomen moeten worden. Niet alle cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn beschermd. Daarom heeft de gemeente ter completering van het monumentenbestand een aandachtspandenlijst opgesteld die in 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Op de aandachtspandenlijst staan alle gebouwen, objecten en terreinen die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijk monumentenlijst als gemeentelijk of archeologisch monument of als identiteitsbepalend object. De aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsbeeld wordt ingezet voor (delen van) buurten/ wijken met een bijzondere verkaveling, een vanuit cultuurhistorisch belangwekkend stratenplan of stedenbouwkundige structuur. Onder de bescherming kunnen onder meer voor- en zijgevels vallen, erfafscheidingen, straatprofielen en straatmeubilair.

4.14.1.2 Planvoornemen

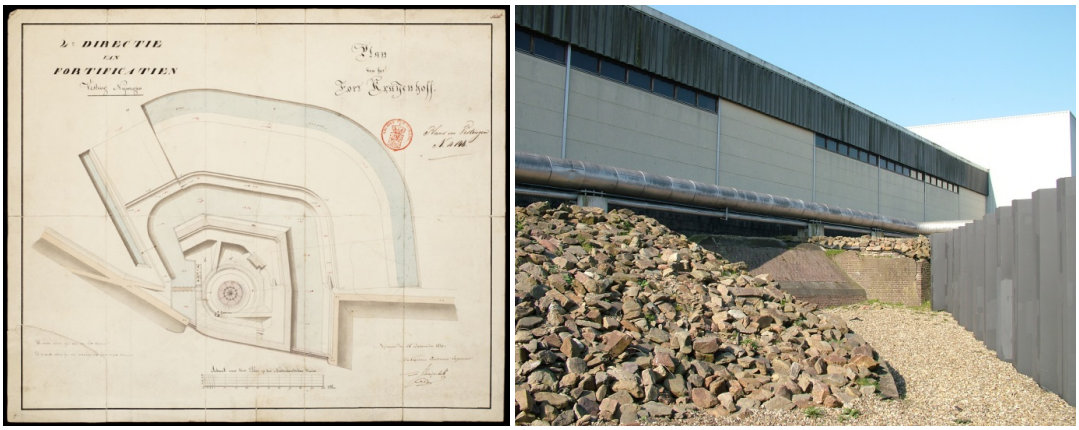
Op basis van een eerder uitgevoerd algemeen cultuurhistorisch onderzoek van het Waalfront, waar Ulpia en Fabrica deel van uitmaakt, en een aantal specifieke onderzoeken, is vast komen te staan dat in het gebied aanzienlijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, vandaar dat het in de Erfgoednota waarde 3 heeft gekregen, direct onder waarde 4, die betrekking heeft op gemeentelijk- en rijksbeschermde gebieden. Uit het cultuurhistorisch onderzoek is gebleken dat het gebied drie dominante cultuurhistorische lagen kent: de Romeinse stad, de vestingwerken en de laag van de industriële ontwikkeling. De Romeinse stad ligt onder het maaiveld en zal in de archeologische paragraaf aan de orde komen.

<u>Vestingwerken</u>

Het gebied ten westen van de spoorlijn naar Arnhem en ten noorden van de Weurtseweg is na de middeleeuwen vooral de locatie van de steeds verder opschuivende vestingwerken van de stad Nijmegen. De zestiende-eeuwse bastions Havenbolwerk en Hezelpoort reikten evenals de versterkingen, die door de beroemde vestingbouwmeester Menno van Coehoorn in 1700 zijn aangelegd en de uitbreidingen daarvan in 1726-1732 met de bastions Leliënverdriet en Zelandia, reeds tot aan de huidige Waalhaven. In 1748 werden deze buitenwerken door een enveloppe met glacis en bedekte weg verbonden. Het systeem van Coehoorn was in de Franse tijd nog intact, maar door de aanzienlijke vooruitgang van de artillerie verouderd. In de Franse tijd werd Nijmegen verplicht om de vestingwerken te ontmantelen. Hiermee was echter nauwelijks een aanvang gemaakt, toen Napoleon definitief werd verslagen bij Waterloo. Na de

ineenstorting van het keizerrijk gelastte koning Willem I herstel en modernisering van de vesting. Het nieuwe fortificatieplan bestond onder meer uit de aanleg van de aarden werken de Sterreschans op de Hunnerberg en de schansen Oost-Indië en Batavia aan de Weurtseweg, die in 1817 gereed kwamen. In 1824-1831 werd in plaats van beide aarden werken aan de Weurtseweg het buitenfort of polygoonfort Krayenhoff gebouwd, genoemd naar zijn ontwerper, de Nijmeegse vestingbouwdeskundige Luitenant-generaal Cornelis Krayenhoff. Bij de aanleg stuitte men op de resten van het Romeinse Ulpia Noviomagus. Krayenhoff werd in 1840 in het fort begraven in een speciaal hiervoor bestemde kelder. Toen na de Eerste Wereldoorlog het fort werd ontmanteld, bracht men zijn resten naar elders over. De grafsteen met inscriptie werd vanuit het fort overgebracht naar het driehoekig plantsoen op de splitsing tussen de Weurtseweg en de Voorstadslaan: Krayenhoffpark.

Na het gereed komen van de tweede stadsomwalling in 1468 was er een bouwverbod uitgevaardigd voor het terrein buiten de wallen. In de loop van de zestiende eeuw wordt alle nog bestaande bebouwing buiten de wallen gesloopt. Tevens verwoestte Nijmegen systematisch vrijwel alle versterkte plaatsen en burchten die binnen de invloedsfeer van de stad lagen. Afgezien van de vestingwerken was het gebied ten noorden van de Weurtseweg dus eeuwenlang onbebouwd. Het gebied werd behalve door de Waaldijk doorsneden door veldwegen, die nog herkenbaar zijn in de huidige stedenbouwkundige structuur zoals de Weurtseweg, de Voorstadslaan, de Waterstraat en de Biezenstraat. De Voorstadslaan en de Weurtseweg leidden naar de Hezelpoort, de westelijke toegang tot de stad. In 1853 besloot het stadsbestuur om buiten de stadswallen een nieuwe haven aan te leggen. De haven, die vijfmaal zo groot was als de oude haven aan de Waalkade, kwam in 1855 gereed. Met de rivierscheepvaart samenhangende activiteiten verplaatsten zich sedertdien grotendeels naar de nieuwe haven. Toen korte tijd daarna de in 1865 geopende spoorverbinding met Kleef werd doorgetrokken, was de haven ook per spoor bereikbaar. In 1874 werd de vesting Nijmegen opgeheven, met uitzondering echter van het fort Krayenhoff, zijn oostelijke pendant fort Sterreschans en de beide aan de overzijde van de Waal gelegen forten Boven en Beneden Lent (Sprokkelenburg en Nieuw Knodsenburg). Tussen 1876 tot 1880 werd de vesting - afgezien van enkele fragmenten bij de Kronenburgertoren en de Belvedère - daadwerkelijk gesloopt. In 1879 werd de spoorverbinding met Arnhem gerealiseerd. Met de hoge spoordijk, noodzakelijk vanwege de voor de scheepvaart vereiste doorvaarhoogte van de spoorbrug, werd een nieuwe barrière opgeworpen en werd het westelijke gebied ook visueel van de oude binnenstad afgesloten. De laag van de vestingwerken is met de restanten het Fort Krayenhoff in het gebied vertegenwoordigd. De kern van het fort is ten westen van Ulpia en Fabrica gelegen en zal worden gevisualiseerd in een park. In het kader hiervan zal ook de voormalige binnengracht met beer, die in het plangebied ligt, worden gevisualiseerd respectievelijk behouden blijven.



Fort Krayenhoff: Rechts de nog aanwezige beer in de oostelijke gracht onder een inmiddels gesloopt deel van Latenstein

Industrieel Erfgoed

De industriële laag is prominent in het plangebied aanwezig. Vanwege de vestingstatus was de industrialisatie in de negentiende eeuw grotendeels aan Nijmegen voorbijgegaan. Na de ontmanteling begon de stad aan een inhaalslag. Talloze industriële kleinbedrijven vestigden zich op de logistiek gunstig gesitueerde en niet dure terreinen ten westen van de oude stad: in de omgeving van het spoorwegemplacement en de nieuwe haven. Het centrum van de Nijmeegse bedrijvigheid verschoof van de Benedenstad, behalve naar de nieuwe wijk Bottendaal, vooral ook naar de omgeving van de Waalhaven. Tussen de Waal en de Weurtseweg werden rond 1900 fabrieken gebouwd. In het begin van de twintigste eeuw werden hier onder meer het slachthuis, de papierfabriek Gelderland, een ijzergieterij en een vlasfabriek gevestigd.

Het slachthuis

Het slachthuiscomplex werd in 1900 gebouwd op een opgehoogd terrein aan de westzijde van de nieuwe haven naar ontwerp van stadsarchitect J.J. Weve. De toegang van het voor die tijd zeer moderne gemeentelijk abattoir was gelegen op de kop van de nieuwe haven tussen de directeurswoning en het administratiegebouw. Beide in Zwitserse Chaletstijl opgetrokken gebouwen zijn in 1987 gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw, waarmee de meeste representatieve gebouwen van het slachthuiscomplex zijn verdwenen. Het slachthuiscomplex is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het westelijk Waalfront tot woningbouwlocatie in 2019 bouwhistorisch onderzocht en gedocumenteerd door BBA (Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis). Van het slachthuis zal geen bebouwing worden gehandhaafd. Het verdient aanbeveling om de herinnering aan het slachthuis op een andere manier levend te houden, bijvoorbeeld met behulp van beeldende kunst.

De Waalhaven uit het midden van de negentiende eeuw is behouden gebleven, de kenmerkende bebouwing van kleine bedrijfjes en een graansilo langs de Lijnbaan is echter sinds een aantal decennia verdwenen. Bij herontwikkeling van het gebied zou getracht kunnen worden om de levendige havensfeer van bedrijvigheid wederom op te roepen en te versterken. Tevens verdient het aanbeveling om aan de westzijde van de haven bebouwing van enige massa toe te voegen, wellicht met een opening ter plekke van de vroegere hoofdingang van het slachthuiscomplex. De van elders afkomstige havenkraan op het havenhoofd is beschermd als gemeentelijk monument.




Links: zicht op de haven. Rechts: Directeurswoning en kantoor van het slachthuis gezien vanuit de haven, detail

Het Honig-Latensteincomplex

Achter het slachthuis, aan de Waaloever, werd in 1906 met de bouw van een maisstijfselfabriek de grondslag gelegd voor wat later Honig zou worden. De van oorsprong Twentse fabriek werd in 1914 aangekocht door de firma "De Bijenkorf" uit Koog aan de Zaan. In de jaren twintig werd

de fabriek herhaaldelijk uitgebreid onder meer met een vermicellifabriek. Toen de Oostzaanse tarwestijfselfabriek Latenstein in 1925 afbrandde, werd besloten om het bedrijf, dat sinds enkele jaren in bezit was van De Bijenkorf, te verplaatsen naar Nijmegen. Dankzij de aankoop van de oude vlasfabriek met bijbehorend terrein, kon in hetzelfde jaar aan de westzijde van het bestaande bedrijf met de bouw van een nieuw fabriekscomplex worden begonnen. De bekende Nijmeegse architect Oscar Leeuw tekende in 1926 voor het ontwerp van dit zogenoemde tarwegebouw van vier verdiepingen. Tevens werd de vermicellifabriek uitgebreid. In 1930 werd een fabriek bijgebouwd voor de vervaardiging van gedroogde soepen en bouillonblokjes. In 1936 werd het bedrijf uitgebreid met een rijststijfselfabriek, waarvoor in 1938 direct naast Latensteins tarwestijfselfabriek twee grote fabricageloodsen werden gebouwd. Het fabrieksterrein was nu geheel volgebouwd. Om het steeds verder uitdijende bedrijf tegemoet te komen, besloot de Gemeente om de Waalbandijk enige tientallen meters zuidelijker te verplaatsen. Werklozen voerden in het kader van de werkverschaffing de dijkverlegging uit. In 1941 kon bijna één hectare aan het fabrieksterrein worden toegevoegd. Na de Tweede Wereldoorlog werd de fabriek, die bij de Nijmeegse bevolking bekend stond als de "Stiefselkeet", omgedoopt tot "N.V. Fabriek van Honig's Artikelen". Tussen 1947 en 1951 werden delen van de oude fabriek vervangen door nieuwbouw en werd ook het nieuw verworven terrein bebouwd. In 1956 en de daarop volgende jaren ontstonden weer tal van uitbreidingen. Latenstein werd vrijwel geheel vernieuwd. De aangrenzende terreinen van Fort Krayenhoff aan de westzijde werden aangekocht. Bij latere uitbreidingen is Fort Krayenhoff vrijwel verdwenen. Enkel aan de rivierzijde zijn de twee beren van de voormalige fortgracht nog te zien en vanaf de Waal is te zien hoe de noordelijke muren van het fort zijn opgenomen in de kade. De fabriek bestreek in 1964 een terrein van ca. zes hectare.

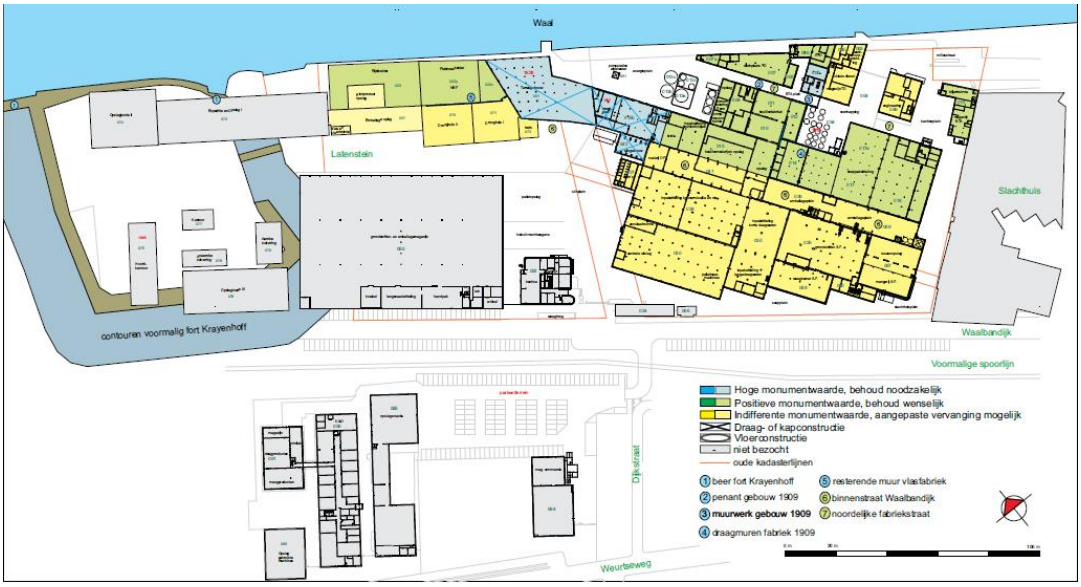


Het Honig-Latensteincomplex

Het Honig-Latensteincomplex is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het westelijk Waalfront tot woningbouwlocatie bouwhistorisch onderzocht en gewaardeerd door BBA (Bureau voor Bouwhistorie en Architectuurgeschiedenis). Uit de waardenstelling blijkt dat een belangrijk deel van het complex hoge monumentale waarde heeft. Dit zijn o.m. de Honigtoren en de bouwdelen ontworpen door Oscar Leeuw en ouder (zie bijgevoegd kaartje). Een ander deel heeft positieve monumentwaarde. Dit heeft o.m. betrekking op de biljartruimte,

de werkplaats TD (Brebl) en de soepafdeling (vrijwel alle bebouwing ten noorden van de voormalige dijk/ fabrieksstraat) en de beide fabrieksstraten. Een groot deel van het complex heeft weinig tot geen waarde vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Dit betreft alle bebouwing ten zuiden van de voormalige dijk/tweede fabrieksstraat en vrijwel het gehele Latensteingedeelte, dat inmiddels is gesloopt. Op grond van bovenstaand onderzoek is het complex op de aandachtslijst Cultureel Erfgoed geplaatst, die in 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is te zijner tijd bescherming (van de delen met hoge monumentwaarde en enkele delen met positieve monumentwaarde) als gemeentelijk monument een manier waarop de monumentale waarden met de grootst mogelijke zekerheid kunnen worden behouden en zoveel tegemoet wordt gekomen aan de publieke vraag tot behoud en bescherming. We gebruiken de sturingsmogelijkheden die we als mede-eigenaar hebben bij de planvorming ten behoeve van de herbestemming van het Honig-Latensteincomplex, waarbij we nadrukkelijk de cultuurhistorische aspecten laten meewegen. Tijdens of na de herbestemming kunnen dan delen van het complex worden aangewezen als gemeentelijk monument om bepaalde subsidies te verkrijgen en behoud van cultuurhistorische waarden na eventuele verkoop te garanderen.



Waardenstelling in geschematiseerde plattegrond



Noordelijke fabrieksstraat en gevelsteen in bewaard gebleven voorgevel van Stijfselfabriek Hollandia, later Honig



Overzicht Honig-Latenstein in de jaren zestig



Honigcomplex met rechts deel Oscar Leeuw met hoge monumentwaarde



Links detail pilaster, Latenstein naar ontwerp van Oscar Leeuw, hoge monumentwaarde

4.14.1.3 Conclusie

Het stedenbouwkundig plan voor Ulpia en Fabrica voorziet in het behoud van alle bouwdelen met hoge monumentwaarde (blauw op de kaart) en van een deel van de bebouwing met positieve monumentwaarde (groen op de kaart). De bebouwing zal worden herbestemd. De toekomstige bestemming is nog niet duidelijk. Het is van groot belang dat het industriële karakter van de bebouwing wordt gehandhaafd en dat de gebouwen dus niet worden 'schoon gezaagd' of 'schoongepoetst'. Het is van belang dat de bebouwing wordt gehandhaafd in zijn oorspronkelijke hoogte. Bij het ophogen van het maaiveld ten behoeve van de waterkering zou de zuidgevel in zijn geheel zichtbaar en ervaarbaar moeten blijven. Het eventueel optoppen van de bestaande gebouwen met extra bouwlagen zou behoedzaam en met respect voor het bestaande moeten gebeuren zonder ingewikkelde kunstgrepen. Dit om het oorspronkelijk karakter van het complex te respecteren en de Honigtoren zijn signaalfunctie t.o.v. de overige historische bebouwing te laten behouden. Het stedenbouwkundig plan voorziet ook in het behoud van de twee fabrieksstraten. Aan de noordelijke fabrieksstraat is een deel van de voorgevel met jaarsteen 1909 van de oude Hollandiafabriek bewaard. De zuidelijke fabrieksstraat, nu binnenstraat (nr.6) die in de Honigfabriek onder de silotoren doorloopt, ligt op het tracé van de oude Waalbandijk en de toegangsweg naar Fort Krayenhoff.

4.14.2 Archeologie

4.14.2.1 Toetsingskader

4.14.2.1.1 Rijksbeleid

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).

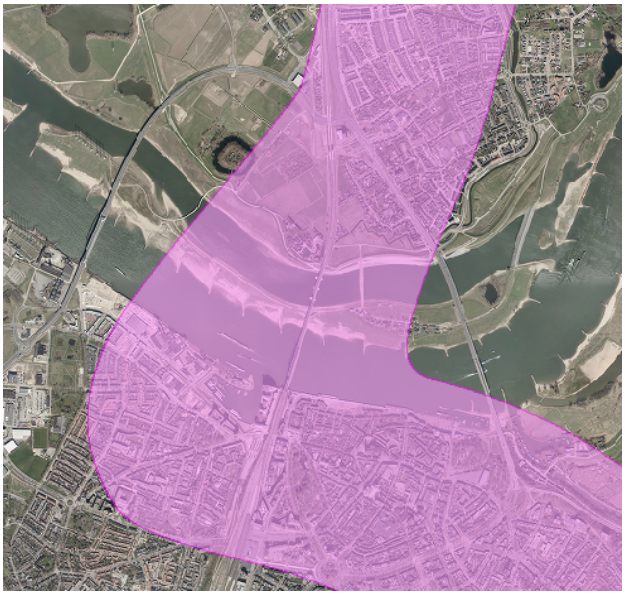
Met het in werking treden van de Erfgoedwet op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 grotendeels vervallen. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdstukken II, paragrafen 2 en 3, IV, V, paragrafen 1 en 9, en VI van de Monumentenwet 1988, zoals die luidden voor inwerkingtreding van deze 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). Van belang voor dit plangebied is daarbij de Romeinse Limes. De ambitie van de provincie is de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen, en om deze verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Dit betekent dat een bestemmingsplan voor een plangebied waar de Limes doorheen loopt geen activiteiten mogelijk maakt die de kernkwaliteiten van de Limes aantasten. Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening Gelderland, waarin de Limes aan bod komt. Er loopt een aanvraag bij Unesco om de Romeinse Limes aangewezen te krijgen als werelderfgoed.

In de provinciale Omgevingsverordening is de begrenzing van het gebied van de Romeinse Limes weergegeven op een kaart. In de huidige versie van de kaart (december 2018) ligt een deel van het plangebied van dit bestemmingsplan binnen de zone van de Limes. Daarmee is er ook sprake van een provinciaal belang.



Limeszone geprojecteerd op plangebied en directe omgeving (bron: uitsnede viewer Geconsolideerde Omgevingsverordening december 2018)

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 Bureau Archeologie en Bodemkwaliteit van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden worden overgenomen in (nieuwe) bestemmingsplannen. Nieuwe inzichten worden in deze kaart verwerkt en waar nodig zullen deze zo overgenomen worden in nieuwe bestemmingsplannen.

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

4.14.2.2 Planvoornemen

Archeologie in het plangebied

Het plangebied Ulpia en Fabrica maakt deel uit van de grotere gebiedsontwikkeling Nijmegen Waalfront. Om in deze gebiedsontwikkeling vanuit de identiteit van het gebied de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden is door het college op 9 april 2019 de Cultuurhistorische visie Waterkwartier (voor Waalfront en Biezen) vastgesteld. Zowel de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied Nijmegen Ulpia en Fabrica als de archeologische waarden van dit gebied worden in deze visie beschreven. De visie is in Bijlage 14 Cultuurhistorische visie Waterkwartier opgenomen. In deze paragraaf wordt daarom volstaan met een korte samenvatting.

Archeologische waarden in het bestemmingsplan

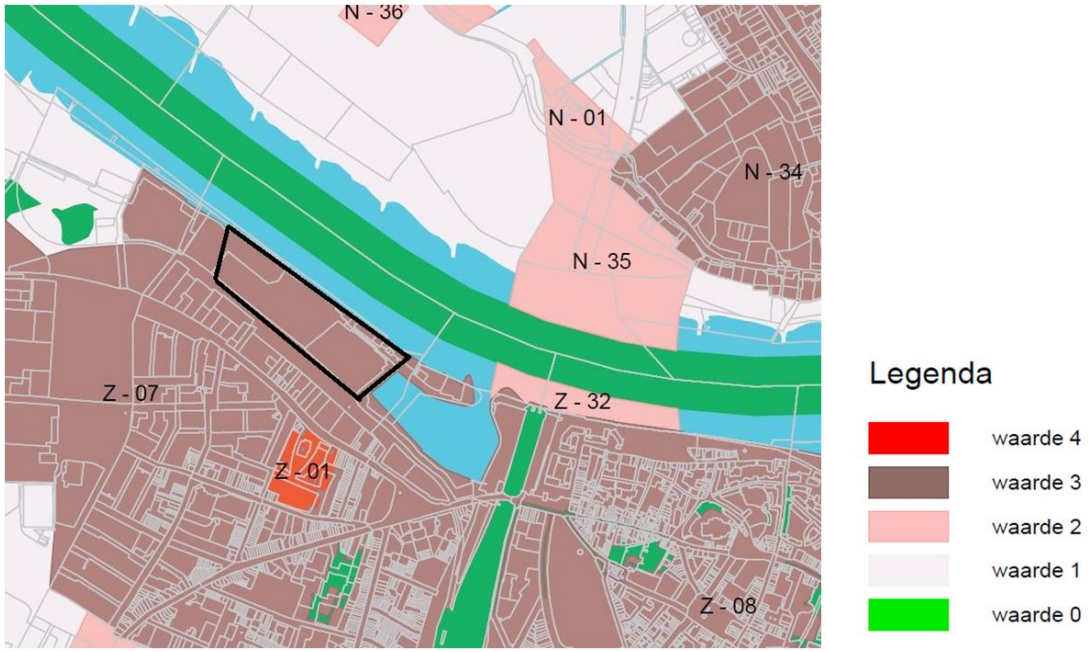
Romeinse Limes

Het gebied maakt volgens de Provinciale Verordening deel uit van de zone van de Romeinse Limes. Binnen het plangebied zijn echter geen fysieke kernkwaliteiten van de Limes aanwezig.

Bestaande archeologische waarden

Op grond van in het verleden uitgevoerd onderzoek is bekend dat het plangebied een zeer hoge archeologische waarde heeft. Het gebied ligt volgens de ABAK binnen een terrein waarvan de zeer hoge waarde al is vastgesteld. Het betreft terrein Z-07 Nijmegen West. Er zijn binnen dit uitgestrekte terrein verspreide vondsten uit de prehistorie gedaan, maar het grootste deel van de resten die zijn aangetroffen dateert uit de Romeinse tijd en behoort tot de stad Ulpia Noviomagus en de bijbehorende grafvelden.

Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich de resten van het 19eeuwse Fort Krayenhoff en de Schans Oost-Indië.



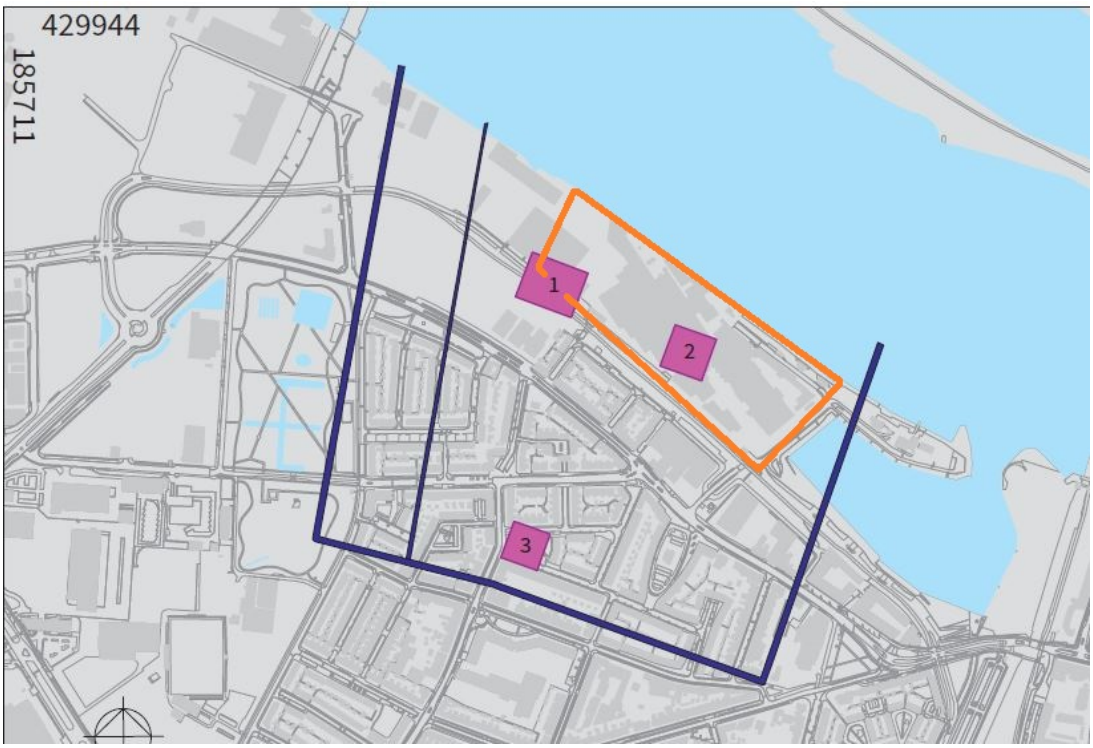
Uitsnede van de archeologische beleidskaart Nijmegen met in zwart indicatief de contour van het plangebied

Ulpia Noviomagus

Binnen terrein Z-07 zijn sinds 1920 tijdens opgravingen en archeologische begeleidingen overblijfselen aangetroffen van verschillende onderdelen van Ulpia Noviomagus. De stad was planmatig aangelegd en was opgedeeld in rechthoekige blokken (insulae), gescheiden door straten. Binnen deze insulae zijn resten van regelmatig verkavelde woonwijken aangetroffen. Wonen en werken werd meestal gecombineerd in de huizen die zich aan de voorzijde van de erven bevonden. Op de achtererven zijn sporen aangetroffen die wijzen op de productie van o.a. aardewerk, schoenen en benen voorwerpen. Daarnaast zijn er restanten aangetroffen van grote openbare gebouwen, zoals de tempelcomplexen bij de Winseling en op het Maasplein en het thermencomplex op het voormalig Honigterrein. Op verschillende plaatsen is de begrenzing van de stad, in de vorm van een muur plus droge gracht aangetroffen evenals delen van de belangrijkste oost west lopende weg die de stad richting het oosten verbond met de Hunerberg en het Kops Plateau.

Het bestemmingplangebied Ulpia en Fabrica is gelegen in het noordelijke deel van Ulpia Noviomagus. Binnen de grenzen van dit plan liggen de resten van het thermencomplex en van de tempel bij de Winseling. Voor grote delen van het plangebied geldt dat deze nog niet zijn onderzocht. De verwachting is dat ook in deze delen van het gebied een rijk bodemarchief onder het huidige maaiveld schuilgaat.

De stad Ulpia Noviomagus is de eerste en grootste stad in Nederland in de Romeinse tijd. Vanwege deze unieke status is het van belang om zoveel mogelijk facetten van deze stad te kunnen leren kennen. De bewaard gebleven resten kunnen een groter inzicht geven de ruimtelijke inrichting en in de economische, sociale en religieuze aspecten van de stad.



Ulpia Noviomagus op de huidige topografie. In blauw de verschillende fasen van de verdedigingswerken rond de stad, 1) tempel bij de Winseling, 2) thermencomplex bij de Honig, 3) tempels Maasplein. In oranje het plangebied Ulpia en Fabrica

Fort Krayenhoff en Schans Oost-Indië

Van het 19eeeuwse fort zijn vandaag de dag slechts enkele fragmenten van muurwerk zichtbaar. Na de ontmanteling van de vestingstad Nijmegen, toen het fort zijn functie had verloren, is het gedeeltelijk gesloopt. Na grootschalige ophogingen en egaliseringen in het gebied in de 20e eeuw is het fort niet meer zichtbaar. In de bodem zullen nog resten van de oorspronkelijke aardwerken, de gracht en mogelijk delen van muurwerk aanwezig zijn.



Uitsnede van de kaart van L.A. Reuvens uit 1871 met daarop Fort Krayenhoff en de schans Oost-Indië

Onderzoek in het plangebied

Selectiebesluit archeologie Waalfront

Om archeologische belangen tijdig te kunnen meewegen was het nodig om een preciezer inzicht te hebben in de verwachte ligging en aard van het bodemarchief dan dat de ABAK bood. Grote verschillen in de opbouw van de ondergrond van het plangebied maakten het noodzakelijk om een verfijning van de bestaande beleidskaart op te stellen.

Voor afzonderlijke deelgebieden is onderzocht hoe de bodem is opgebouwd en op welke diepte intacte archeologische resten te verwachten zijn. Dit heeft geleid tot een selectieadvies waarmee per deelgebied wordt aangegeven vanaf welke diepte archeologische waarden kunnen worden verwacht en vervolgonderzoek noodzakelijk is (zie Bijlage 15 Archeologie: Selectiebesluit). Met het besluit d.d. 26-10-2018 is het selectieadvies integraal overgenomen en

wordt per specifieke zone aangegeven vanaf welke diepte, in het geval van een verstoring, vervolgonderzoek nodig is.

Bestemmingsplanregels

Op basis van de gespecificeerde kaart die met het genoemde selectiebesluit is vastgesteld, worden in dit bestemmingsplan maatregelen ter behoud van archeologie opgenomen. Het betreft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie maatwerk' waarbij vrijstellingsdiepten gehanteerd worden. Binnen het plangebied “Ulpia en Fabrica" zijn vier zones aangegeven met ieder een eigen vrijstellingsdiepte, aangeduid in m +NAP. De zones zijn weergegeven in de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap', gevolgd door respectievelijk de maten 9,95; 10,95; 11,25 en 11,25.

Boven de desbetreffende NAP-maat is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig. Bij ingrepen in de bodem dieper dan de desbetreffende NAP-maat geldt een plicht tot vervolgonderzoek, tenzij er sprake is van een van de volgende situaties:

- Wanneer de beoogde ingrepen in de bodem een oppervlakte kleiner dan 4 m2 hebben, gemeten in de behoudenswaardige laag;
- voor funderingswerken met een verstoring kleiner dan 2,5% van het te bebouwen plangebied. Doelstelling moet zijn om het aantal funderingspalen zoveel als mogelijk te beperken en zoveel als mogelijk in evenwijdige rijen met een afstand van 5 m te realiseren.

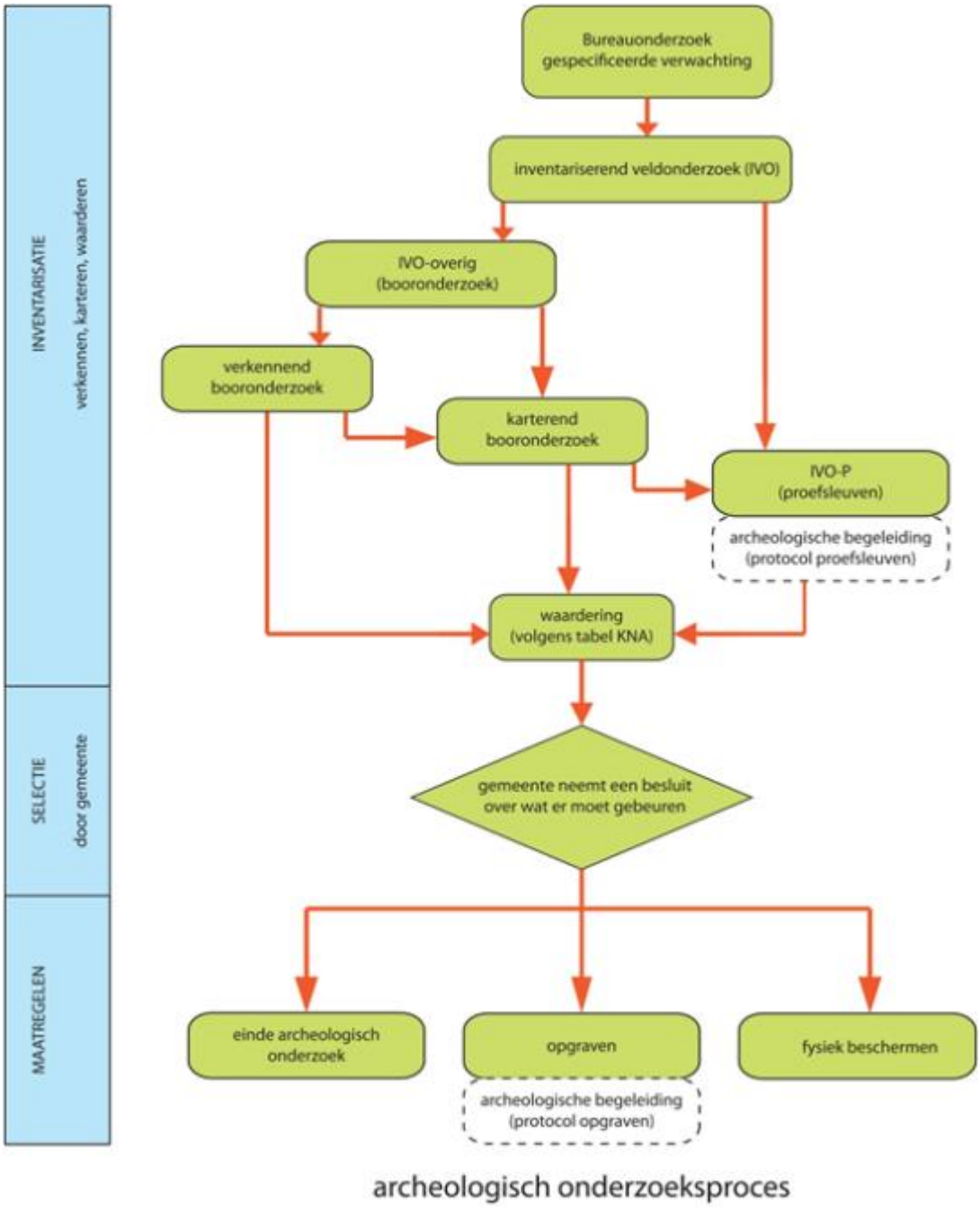
Benodigd onderzoek

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

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

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

Er zijn verschillende opties voor het te verrichten archeologisch onderzoek, die hieronder kort worden weergegeven.



Uitgebreid archeologisch onderzoekschema, naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

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

Op basis van het advies kan de gemeente maatregelen opleggen. Deze variëren van het vrijgeven van het terrein tot het nemen van langdurige fysieke beschermingsmaatregelen. Een andere vorm kan het behoud van de archeologische waarden zijn door middel van een

opgraving. Dit wordt ook wel behoud ex situ genoemd.

Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet

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.

4.14.2.3 Conclusie

De archeologisch verwachte situatie is op juiste en volledige wijze in beeld gebracht. Ten behoeve van archeologie is een maatwerkregeling opgesteld, vertaald naar de bestemming 'Waarde - Archeologie maatwerk'. Daarmee heeft een vertaling naar vrijstellingsdiepten tot een NAP-maat plaatsgevonden. Beneden deze vrijstellingsdiepten zijn de archeologische waarden geborgd door de onderzoeksplicht, die geldt wanneer er verstoringen groter dan de genoemde vrijstellingsgrenzen worden beoogd. Hiermee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd. Aan het aspect archeologie wordt voldaan.

4.15 Mobiliteit

4.15.1 Toetsingskader

4.15.1.1 Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We zorgen ervoor dat de omgeving actief bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten) stimuleert en faciliteert. We gaan uit van het STOP-principe: eerst oog hebben voor Stappers en Trappers, dan voor Openbaar Vervoer en pas dan voor de Personenauto.
- We creëren op stedelijk niveau en wijkniveau een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes door de stad, die wijken en publieke plekken met elkaar verbindt. Zoals winkelcentra, wijkgebouwen, sport- en speelplekken.

4.15.1.2 Nijmegen Goed op Weg

Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in het ambitiedocument "Nijmegen Goed op Weg". De verwachting is dat het aantal inwoners fors blijft groeien met 10 - 15% tot 2035. Ook het aantal banen zal meegroeien, naar verwachting met 15.000 extra banen tussen 2017 en 2022. Extra mensen betekent ook extra verplaatsingen. Nijmegen is een compacte stad met de campus Heyendaal en andere verkeersaantrekkende plekken midden in het stedelijk weefsel. Het ligt niet voor de hand dat deze indeling van de stad ingrijpend zal veranderen. Ruimte voor uitbreiding van de infrastructuur is er niet. Dit betekent dat de groei van het aantal verplaatsingen opgevangen moet worden binnen het huidige netwerk. Als we niets doen komt de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de stad met haar wijken verder onder druk te staan. Er staat een sterk kader waarbinnen een groot aantal maatregelen wordt uitgevoerd om de deze druk te verlagen: inzet op de voetganger, de fiets, het (H) OV en daarna de auto (verbeteren doorstroming, beperken autogebruik). Echter de wereld staat niet stil en de ontwikkelingen gaan snel. Daaruit ontstaan nieuwe kansen en uitdagingen.

4.15.2 Planvoornemen

De ontwikkelingen in het westelijk deel van de stad Nijmegen, meer specifiek het Waalfront, heeft natuurlijk zijn invloed op het verkeer in en om het gebied.

In het kader van de herontwikkeling van het Waalfront is het noodzakelijk een goed functionele ontsluitingsstructuur te realiseren. Hiertoe is afgesproken om de Waalbandijk in fasen te transformeren tot de Laan van Oost-Indië. Conform de Nijmeegse ontsluitingsstructuur zal deze weg één van de radialen van en naar de stad worden. De weg zal een snelheidsregime van 50 km/u kennen en neemt een groot deel van het verkeer van de Weurtseweg over. De Laan van Oost-Indië vormt zowel ruimtelijk als functioneel gezien een belangrijke structuurdrager binnen de gehele ontwikkeling van het Waalfront. Wanneer de volledige ontwikkeling van de Laan van Oost-Indië vorm heeft gekregen, zal de Weurtseweg getransformeerd worden tot een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/u. Daarmee zullen auto's in de toekomst te gast zijn en blijft de bestaande snelfietsroute over de Weurtseweg gehandhaafd. Ter hoogte van de Havenweg zal de Laan van Oost-Indië afbuigen naar de Weurtseweg om zo aan te haken op het stedelijk netwerk richting de Voorstadslaan en Hezelpoort.

Het woongebied Batavia en het Dijkkwartier langs de Weurtseweg worden voor de auto ontsloten vanaf deze straat. De auto's staan geparkeerd in de hoven binnen de bouwblokken met woningen welke aan de Weurtseweg zijn of worden gerealiseerd.

De woningen en de voorzieningen noordelijk van de nieuwe Laan van Oost-Indië (dit geldt voor zowel het deelgebied Batavia, het parkwonen Fort Krayenhoff als Ulpia en Fabrica) worden ontsloten vanaf de Laan van Oost-Indië, waarbij ter hoogte van Ulpia en Fabrica een parallelweg wordt gerealiseerd op de verschillende deelgebieden in Ulpia en Fabrica.

Verkeer

Bij de nieuwe inrichting van de Laan van Oost-Indië wordt rekening gehouden met de gehele herontwikkeling van het Waalfront. Ook het programma uit voorliggend plan is hierin meegenomen. Dit maakt dat de toename van het extra verkeer kan worden opgenomen in het toekomstige verkeersbeeld van de Laan van Oost-Indië.

Tevens biedt het tracé van de Laan van Oost-Indië goede mogelijkheden om onder andere de beoogde snelfietsroute en stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen realiseren. Zo draagt de beoogde stedenbouwkundige opzet van het plangebied bij aan het zicht en de oriëntatie van de

weggebruiker. Het is van groot belang dat mensen zich goed door de stad kunnen bewegen en zich daarbij goed kunnen oriënteren (wayfinding). De stedenbouwkundige structuur kan hier een bijdrage aan leveren door op strategische plekken accenten te situeren of het profiel te vernauwen. De opzet van het profiel van de weg en de stedenbouwkundige opzet van het plangebied zijn daarom in nauwe samenspraak vormgegeven. Het profiel is er op gericht dat het vanzelfsprekend is dat weggebruikers komend vanuit de stad de doorsteek naar de Laan van Oost-Indië volgen en niet de Weurtseweg inrijden (wat tot nu toe de uitvalsroute de stad uit is). Andersom geldt dit ook de stad in ter hoogte van de Waalhaven.

Het Waalfront wordt aangesloten op de S100, de belangrijkste doorstroomroute in de stad. De doorstroming en verkeersafwikkeling op de S100 heeft op stedelijk niveau de hoogste prioriteit.

Openbaar vervoer

Het OV moet een belangrijke bijdrage gaan leveren aan het verbeteren van de bereikbaarheid van Nijmegen en haar knooppunten. Het streven is een toename van het gebruik van het OV. De kracht van het OV ligt vooral bij zoveel mogelijk gebundelde vervoersstromen. De mogelijkheden voor openbaar vervoer in het Waalfront zijn onderzocht in de studie naar Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) in Nijmegen, die samen met de provincie Gelderland is uitgevoerd. Vanuit de OV-aanbieder is er de wens om met een bus te gaan rijden bij het Waalfront via de Laan van Oost-Indië.

Voor het Waalfront is de ontwikkeling van het centraal station belangrijk. Aan de westzijde van het station komt een volwaardige tweede ingang, met een herkenbare en zichtbare entree. Er komt een nieuwe fietsenstalling die aansluit op de snelfietsroute tussen Graafseweg-Waalfront en een Kiss&Ride plek. De aanpassing hangt samen met het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) dat ProRail in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu en samen met de vervoerders realiseert. Uiterlijk in 2028 moet er iedere 10 minuten een trein gaan rijden op de 6 drukste trajecten in Nederland door uitbreiding met een derde perron. Station Nijmegen is het eindpunt van de lijn Schiphol-Utrecht-Arnhem/Nijmegen.

Parkeren

In december 2020 zijn de nieuwe "beleidsregels parkeren" vastgesteld en gepubliceerd. Deze beleidsregels vloeien voort uit de nieuwe Parkeernota "Parkeren in Nijmegen, 2020-2030". In de gemeentelijke "Beleidsregels parkeren" wordt helderheid gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij diverse functies en de werkwijze bij het bepalen van de normen. Aangezien het programma nog niet vastligt, is de precieze parkeerbehoefte nog niet te bepalen. Wel is het gemeentelijk parkeerbeleid in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Deze regeling is overgenomen uit het "Facetbestemmingsplan Parkeren", zoals vastgesteld op 13 september 2017. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee is verzekerd dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd. Binnen de parkeernormen wordt een onderscheid gemaakt in normen per functie en per stedelijke zone.

Gelet op deze trends wordt er ingezet op een toekomstbestendige, duurzame en realistische parkeernormering. Om dit mogelijk te maken is voor Ulpia en Fabrica en het Dijkkwartier de centrumnorm vastgesteld. Deze twee gebieden vormen een toekomstig hoogstedelijk gebied en daar is het dan ook gerechtvaardigd om deze centrumnorm toe te passen.

Nieuw in het beleid is dat er korting op de parkeerbalans behaald kan worden als

planontwikkelingen inzetten op deelmobiliteitsconcepten. Dit laatste moet nog nader worden uitgewerkt als de plannen meer vorm krijgen. Parkeren moet goed worden opgelost en ingericht. Echter omdat het hier gaat om een plangebied dichtbij het station en het centrum is het doel om mensen te trekken die minder autobezit hebben.

Aan de hand van deze parkeernomen en het uiteindelijke bouwplan zal bepaald worden welke parkeerbehoefte het plan veroorzaakt. Binnen het plangebied is ruimte om zowel inpandig als op maaiveld parkeergelegenheid te realiseren. Uitgangspunt is dat parkeren voor bewoners en de voorzieningen binnen het plangebied moet gebeuren.

In Ulpia en Fabrica wordt het parkeren opgelost in ondergrondse parkeerplaatsen, welke allemaal openbaar worden aangeboden. Er worden waarschijnlijk twee parkeergarages gerealiseerd en er wordt veel rekening gehouden met nieuwe mobiliteitsconcepten en eventueel een mobiliteitsmanager. Ook wordt er nog een aantal plaatsen aangelegd op maaiveld.

Het nieuwe beleid is terug te vinden in de beleidsregels parkeren, welke zijn gepubliceerd op 17 december 2020. Hierin is ook een hardheidsclausule opgenomen, waardoor het College een bevoegdheid heeft om af te wijken van de gestelde beleidsregels, indien er in het bijzonder gemeentelijk belang een uitzondering nodig is.

Fiets en voetganger

In Nijmegen liggen veel bestemmingen op korte afstand van elkaar. De fiets is hier een goed alternatief voor de auto. Om het fietsgebruik verder te stimuleren heeft de gemeente de afgelopen jaren ingezet op het opwaarderen van het fietsroutenetwerk en het realiseren van snelfietsroutes op de belangrijkste verbindingen.

Door het Waalfront loopt een tracé van het Batavierenpad Noord, de snelfietsroute tussen Nijmegen en Beuningen. Snelfietsroutes zijn doorlopende en aantrekkelijke fietsroutes dwars door de stad, die woonlocaties verbinden met belangrijke stedelijke bestemmingen, ook vanuit de regio. Snelfietsroutes zijn zo direct mogelijk en bieden de fietser extra kwaliteit in de vorm van doorstroming (voorrang, minder oponthoud, groen bij verkeerslichten), vlakke verharding en aantrekkelijkheid (autoluw, schone lucht, sociale veiligheid, omgeving). Door de snelfietsroutes willen wij meer forenzen op de (elektrische) fiets krijgen. Ook werken wij de komende jaren aan de rest van het fietsnetwerk. Naast de hoofdfietsroutes moet het fietsverkeer aantrekkelijker worden door de inrichting van parallelle (schone lucht) routes en fijnmazige verbindingen door de verblijfsgebieden. Een fijnmazig fietsnetwerk is belangrijk, omdat de fiets een belangrijk onderdeel moet gaan uitmaken van de vervoersketen, het verwisselen van vervoerssysteem, bijvoorbeeld van fiets op trein. Minstens zo belangrijk als goede fietsverbindingen zijn tenslotte goede en veilige stallingen. Bij woningen moet dit op eigen terrein worden gerealiseerd.

Wanneer de volledige ontwikkeling van de Laan van Oost-Indië vorm heeft gekregen, zal de Weurtseweg getransformeerd worden tot een fietsstraat met een snelheidsregime van 30 km/u. Daarmee zullen auto's in de toekomst te gast zijn en blijft de bestaande snelfietsroute (Batavierenpad Noord) over de Weurtseweg gehandhaafd.

Fietsparkeren

Het fietsparkeren vraagt nadere uitwerking en detaillering. Het belang van een efficiënte en uitnodigende vorm van fietsparkeren wordt nadrukkelijk onderkend. Er wordt voorlopig uitgegaan van 2 aparte fietsplekken per appartement. De overige fietsen kunnen in een eigen

berging. Voor stadswoningen gaan we uit van 5 aparte fietsplekken en de rest in de eigen berging.

Voor de commerciële dienstverlening en overige activiteiten in het gebied geldt een fietsparkeernorm, conform de beleidsregels.

Lopen

Lopen is de oudste vorm van mobiliteit en een modaliteit die we altijd nodig zullen hebben. Lopen is gezond, makkelijk en het geeft een goed gevoel. Een voetganger neemt tevens het minste ruimte in beslag en is het meest duurzaam van alle mobiliteitsvormen. Als gemeente willen we ons hard maken voor de belangen van voetgangers en wandelaars. Belangrijk hierbij zijn de gevolgen van vergrijzing. Bij gebiedsontwikkelingen en het inrichten van de openbare ruimte houden we nadrukkelijk rekening met voetgangers en mensen die slecht ter been zijn. Dit doen we o.a. door het realiseren van vlakke, intuïtieve en comfortabele looproutes, met voldoende contrast (kleur/licht) en verlichting. Om dit te bereiken zijn de normen van ons 'Handboek Nijmegen toegankelijk' leidend.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.16 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen te beschermen kabels en leidingen gelegen.

4.17 Niet gesprongen explosieven

Voor het gehele Waalfront is een projectgebonden risicoanalyse (PRA) opgesteld (zie Bijlage 16 NGE: Projectgebonden risico-analyse). Hiermee is echter niet het gehele plangebied vrijgegeven. In bijlage 2 van deze PRA is aangegeven dat er in de roze en oranje gebieden nog (aanvullend) onderzoek naar CE gedaan dient te worden. De rest van het plangebied kan worden aangemerkt als “vrijgave op basis van naoorlogse bodemingrepen”.

Mocht in de gekleurde gebieden inderdaad nog opsporing plaats gaan vinden dan dient er van te voren bij de gemeente een projectplan te worden ingediend en na afloop van de werkzaamheden moet een Procesverbaal van Oplevering inclusief DWG-bestand worden aangeleverd.

Opgemerkt is wel dat de mogelijkheid van aantreffen niet geheel wordt uitgesloten, de zogeheten toevalsvondsten. Daarvoor is een werkprotocol opgesteld (zie Bijlage 17 NGE: Werkprotocol).

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en gaat vergezeld van een toelichting. Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit vormt de basis van de verbeelding en de planregels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).

5.2 Verbeelding

Zoals gezegd is voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit vormt de basis van de verbeelding. De verbeelding legt de buitencontouren van het stedenbouwkundig plan vast door middel van bouwvlakken. Daarbinnen bestaat flexibiliteit ten aanzien van de exacte situering van de bouwblokken. Op de verbeelding zijn maatvoeringsvlakken voor de toegestane bouwhoogtes opgenomen. Globaal gezegd geldt er een maatvoeringsvlak voor de gebouwen aan de Laan van Oost-Indië, voor het Honigcomplex en voor het tussengelegen gebied. Dit zijn per gebied generieke hoogtes, waarbinnen variaties mogelijk zijn. Ook zijn voor de woontorens aparte maatvoeringsvlakken opgenomen. In het algemeen geldt hiervoor als peil het nieuwe 'maaiveldniveau'. Aangezien hier ook nog hoogteverschillen zullen zijn, is dit vertaald naar 16,70 m +NAP. Aan de Laan van Oost-Indië geldt de kruin van de nieuw te realiseren weg, welke ook vertaald is naar een vaste NAP-maat.

In het stedenbouwkundig plan zijn drie gebieden aangewezen waarbinnen de niet-woonfuncties worden geclusterd. Dit zijn het Honigcomplex, het Thermenplein en aan de Waalhaven. Deze gebieden hebben een aanduiding gekregen, waarvoor per aanduidingsgebied, regels zijn opgenomen.

In paragraaf 5.4 is per bestemming een beschrijving opgenomen, waarin ook een relatie met de verbeelding is gelegd.

5.3 Systematiek van de planregels

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

5.4 Beschrijving per bestemming

5.4.1 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' omvat nagenoeg het gehele ontwikkelingsgebied. Binnen deze bestemming zijn zowel de woningen als ook de functies toegestaan. Dit betreft bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en sport. In het plangebied zijn drie gebieden (gemengd - 1 t/m 3) aangewezen waarbinnen deze functies zijn toegestaan, zodat de functies geclusterd zijn. Niet iedere functie is in elk gebied toegestaan; dat is per aanduidingsgebied beschreven. Ook zijn de functies gekoppeld aan een totaal aantal vierkante meters per functie. Soms is dit een totaal aantal voor alle gebieden tezamen, soms geldt een maximum per aanduidingsgebied.

De woningen zijn in het gehele plangebied toegestaan. In de gebieden 'gemengd - 1 t/m 3' staat echter de clustering van functies voorop om daar de levendige gebieden te creëren. Dat kan alleen bereikt worden als vanaf de straat de functies zijn te ervaren. Daarom geldt in deze gebieden een specifieke regeling voor woningen of woonfuncties op de begane grond. In de bestaande Honig geldt dat ook voor de eerste verdieping.

Er zijn enkele uitzonderingen op deze hoofdregel specifiek in de regels beschreven, bijvoorbeeld voor woonwerkpanden. Deze woonwerkpanden zijn uitsluitend toegestaan aan de Laan van Oost-Indië, aan de Fabriekstraat en aan de haven.

In het stedenbouwkundig plan hebben ook de daken een invulling gekregen. Hierop mag een daklandschap worden ingericht met gebouwen. Hiervoor zijn specifieke regels voor dakterrassen opgenomen.

Hoofdregel is dat gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' moeten worden gesitueerd. Op enkele plekken kraagt de nieuwbouw 'op hoogte' uit. Daarvoor is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkragend gebouw' opgenomen. Daarmee mag dus 'op hoogte' buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Het parkeren zal hoofdzakelijk in ondergrondse parkeergarages worden opgelost. Deze parkeergarages zijn niet gebonden aan de bouwvlakken.

Naast al deze functionele mogelijkheden, is nog relevant dat delen van de nieuwe bebouwing, met name ondergrondse "gevels" van de parkeergarages, als waterkering gaan fungeren. De 'status' als waterkering en de bijbehorende beschermingsregels, zijn geregeld in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

In de regeling zijn de Visie Klimaatadaptatie en de Toolbox natuurinclusief bouwen en ontwikkelen Waalkwartier als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit betekent dat bouwen uitsluitend onder de voorwaarde van het voldoen aan deze bijlagen is toegestaaan. In deze regeling komt het begrip 'bouwblok' voor. Daarmee worden (indicatief) de volgende genummerde blokken bedoeld, alsmede het Honigdeel (zie de opgenomen begripsbepaling).



5.4.2 Groen

Deze bestemming 'Groen is gelegen op een deel van het plangebied ten zuiden van de Waalhaven, conform het vigerende bestemmingsplan en huidig gebruik.

5.4.3 Groen - Park

Het Waalhavenpark, gelegen in het noordoosten van het plangebied, heeft de bestemming 'Groen - Park' gekregen. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, wadi's en dergelijke toegestaan, ter realisatie van een (stads)park. Hierbinnen staan ook twee clusters van waardevolle bomen. Hiervoor is door middel van een aanduiding een beschermende regeling opgenomen. Parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan. Tenslotte zijn binnen deze bestemming bouwregels opgenomen over welke type bouwwerken zijn toegestaan en welke bouwhoogte hierbij maximaal geldt.

5.4.4 Verkeer

De Laan van Oost-Indië en de Havenweg hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De verkeersbestemming staat onder andere ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en wadi's toe. Ook hier geldt dat bouwregels zijn opgenomen over welke soorten bebouwing is toegestaan en welke maatvoering (vierkante meters en bouwhoogte) hierbij horen. Tenslotte is met een binnenplanse afwijking via het college de mogelijkheid geboden om de bouw van een kiosk te realiseren.

Deze bestemming 'Verkeer' is tevens gelegen op een deel van het plangebied ten zuiden van de Waalhaven. In het vigerende bestemmingsplan geldt hier de bestemming 'Gemengd Quartier Romain'. Dit gebied maakt echter geen deel meer uit van het huidige stedenbouwkundig plan en is daarmee ongewenst. Om deze gemengde bestemming te verwijderen, is conform het huidige gebruik de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

5.4.5 Waarde - Archeologie maatwerk

De archeologische dubbelbestemming dien ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond. Normaal gesproken geldt er een vaste inhoud per dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 (enz)', conform de Nijmeegse Standaardregels. Om aan te geven dat deze opgenomen dubbelbestemming voor archeologie daarvan verschilt, heet deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie maatwerk'. Voor dit plangebied is een selectiebesluit genomen, waarin specifiek is ingegaan tot op welke diepte (in NAP) de gronden voor archeologisch onderzoek zijn vrijgegeven, en vanaf welke diepte er dan dus nog archeologische waarden te verwachten zijn. En daarin zit het maatwerk. Door middel van een functieaanduidingen waarin de relevante NAP-maat tot uitdrukking komt, bijvoorbeeld de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie nap 9,95', is geregeld vanaf welke diepte er beschermingsregels voor archeologie gelden.

In principe mogen er enkel bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden opgericht, ten dienste van deze dubbelbestemming, dus ten dienste van de archeologische bescherming. Daarnaast zijn er specifieke regels opgenomen onder welke voorwaarden er ook gebouwd kan worden ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming. Met name de bestemming 'Gemengd' is hier relevant. Eén van de regels is dat gebouwd mag worden tot aan de aangeduide NAP-maat, dus de diepte in. Overige bouwwerken ten dienste van de andere voorkomende bestemming(en) kunnen via een binnenplanse afwijking worden toegestaan nadat is aangetoond dat de archeologische waarden door de beoogde bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek kan hier bijvoorbeeld uitsluitsel over geven. Ten slotte is het verboden zonder omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. In de dubbelbestemming is opgenomen voor welke werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning al dan niet nodig is.

5.4.6 Waterstaat - Waterkering

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegekend aan de gronden ter hoogte van de waterkering zelf, de zogenoemde kernzone van de waterkering. In dit geval betreft dit de gebouwen die deels tevens een waterkerende functie zullen hebben. De exacte ligging is hiervan nog niet bekend. Daarom is hiervoor een ruime marge opgenomen, dus een bredere dubbelbestemming dan uiteindelijk, na realisatie, noodzakelijk is. Deze dubbelbestemming regelt niet alleen de bescherming van de uiteindelijk gerealiseerde waterkering/ waterkerende functie van de gebouwen, maar ook dat deze gebouwen met een waterkerende functie kunnen worden opgericht.

De gronden zijn, naast de ter plaatse geldende bestemming(en), bestemd voor het bouwen, het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, alsmede de bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken. Hiervan kan het college afwijken, met advies van de beheerder van de waterkering.

Omdat de dubbelbestemming ruim is vanwege de gewenste flexibiliteit, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze dubbelbestemming te kunnen verkleinen, afgestemd op de uiteindelijk gerealiseerde waterkering met de daarbij behorende beschermingszone. Deze dubbelbestemming kan namelijk onnodig beperkend werken voor de gronden waar de bescherming niet hoeft te gelden.

De bescherming van de waterkering is aangrenzend geregeld met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk'. Ook hiervoor geldt dat deze is afgestemd op de gewenste flexibiliteit en dat hiervoor een (algemene) wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om deze af te stemmen op

de uiteindelijk gerealiseerde situatie.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m^2 of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m^2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m^2.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront. De gemeente Nijmegen en BPD maken onderdeel uit van dit Ontwikkelingsbedrijf in de vorm van een Publiek Private Samenwerking. Binnen deze samenwerking hebben de gemeente en de ontwikkelaar afgesproken dat iedere partij de helft van de kosten van de grondexploitatie voor zijn rekening neemt.

Met dit samenwerkingsverband is het plan anderszins verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Er geldt daarmee geen verplichting om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

7.1.1 Provincie Gelderland

Met provincie Gelderland heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden over de inhoud van onderhavig bestemmingsplan. Hierop zijn enkele aanpassingen doorgevoerd.

7.1.2 Rijkswaterstaat

Op 15 oktober 2020 heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat zij zich kan vinden in onderhavig bestemmingsplan.

7.1.3 Waterschap Rivierenland

Met Waterschap Rivierenland heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden over de inhoud van onderhavig bestemmingsplan. Het Waterschap stemt in met de inhoud hiervan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)' is ter inzage gelegd van donderdag 17 december 2020 tot en met woensdag 27 januari 2021. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn 8 zienswijzen naar voren gebracht. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen. Met betrekking tot het beeldkwaliteitplan is geen zienswijze binnengekomen. De zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De Nota Zienswijzen is bijgevoegd als Bijlage 18 in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Eindnoten

1. In rapporten en andere onderliggende stukken kan nog de werknaam Waalkwartier voorkomen. Deze hebben betrekking op voorliggend plangebied "Nijmegen Waalfront - 5 (Ulpia en Fabrica)", of kort: "Ulpia en Fabrica". Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat de begrenzing van het plangebied niet volledig overeenkomt met de begrenzing van de aangewezen buurten "Ulpia" en "Fabrica". Het gebied dat binnen deze buurten valt is namelijk groter dan het plangebied. Onder de buurten Ulpia en Fabrica valt het centrale deel van het Waalfront, gelegen in de wijk Biezen in de woonplaats Nijmegen, tussen de buurt Batavia en de buurt Waalhavenkwartier. Voor dit bestemmingsplan wordt met "Ulpia en Fabrica" de begrenzing van het bestemmingsplangebied bedoeld.

De in voorliggend plangebied als straatnaam gehanteerde benamingen, zullen nog door de raad op deze of andere wijze t.z.t. worden vastgesteld.

