

1598-96

GEMEENTE



Nijmegen

Voorontwerp

Bestemmingsplan Nijmegen Waalfront

Toelichting
Voorschriften

Gemeente Nijmegen
1 juni 2007



Bestemmingsplan Nijmegen Waalfront

Toelichting
Voorschriften

Inhoud

A	Toelichting.....	5
I.	Inleiding.....	6
II.	Leeswijzer	8
1.	Bestaande situatie	9
1.1.	Cultuurhistorie	9
1.1.1.	Historisch (steden)bouwkundig en landschappelijk erfgoed.....	9
1.1.1.1.	Landschap	9
1.1.1.2.	Romeinen.....	9
1.1.1.3.	Fort Krayenhoff	9
1.1.1.4.	Industrie	10
1.1.2.	Archeologisch erfgoed	10
1.1.2.1.	Het archeologisch onderzoek in Nijmegen-West.....	10
1.2.	Ruimtelijke situatie	11
1.3.	Verkeer en vervoer	12
1.4.	Natuur en landschap.....	12
1.4.1.	Quick-scan natuurwaarden (Bureau Waardenburg).....	12
1.4.2.	Waardevolle bomen	13
1.5.	Water en bodem	13
1.6.	Woon- en leefklimaat	13
1.6.1.	Sociale en maatschappelijke voorzieningen.....	13
2.	Beleidskader	14
2.1.	Europees beleid	14
2.1.1.	Verdrag van Malta.....	14
2.1.2.	Vogelrichtlijn en de Habitatrictlijn	14
2.2.	Nationaal beleid	14
2.2.1.	Nota Ruimte	14
2.2.2.	Nota Belvedere	15
2.2.3.	Flora- en faunawet	16
2.2.4.	Natuurbeschermingswet	16
2.2.5.	WB21	16
2.2.6.	Beleidslijn Grote rivieren	17
2.2.6.1.	Het afwegingskader in kort bestek.....	17
2.2.6.2.	Regimes en riviersystemen.....	17
2.2.7.	Nota Mobiliteit, MIT	19
2.2.8.	Vierde Nota Waterhuishouding	19
2.2.9.	Monumentenwet	19
2.2.9.1	Monumenten	19
2.2.9.2	Beschermd stadsgezicht Benedenstad	19
2.3.	Provinciaal beleid.....	20
2.3.1	Streekplan Gelderland 2005	20
2.3.1.1	Stedelijke ontwikkeling.....	20
2.3.1.2	Groenblauwe raamwerk.....	20
2.3.1.3	Rood raamwerk.....	21
2.3.2	Monumenten Inventarisatie Project (MIP)	21
2.3.3	Nota Belvoir2	21
2.3.4	Waterhuishoudingsplan (WHP-3)	21
2.3.5	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP 2).	22
2.3.6	Regionale Nota Mobiliteit.....	22
2.3.7	Gelders Milieuplan	22
2.3.7.1	Wonen en bedrijvigheid	22
2.3.7.2	De Stimuleringsprojecten.....	22
2.3.8	Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG)	22
2.4.	Waterschapsbeleid	23

2.4.1	Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR-2)	23
2.4.2	Stroomgebiedsvisie	23
2.5.	Regionaal beleid	23
2.5.1	Regionaal plan 2005-2020	23
2.5.2	Maatregelen regioadvies "Ruimte voor de Rivier"	24
2.5.3	Regionale Nota Mobiliteit	24
2.6.	Gemeentelijk beleid	24
2.6.1	Kansen voor de Keizerstad	24
2.6.2	Cultuurhistorisch profiel Waalfront	25
2.6.3	De archeologische aandachtsgebiedenkaart	25
2.6.4	De Groene Draad, Kansen voor het Nijmeegse groen (2007)	26
2.6.4.1	Nijmegen West	26
2.6.4.2	Waalfront	26
2.6.4.3	Kansen	26
2.6.5	Richtlijn Natuur Nijmegen (2004)	27
2.6.6	MER Waalfront (Bijlagenrapport 6. Natuur augustus 2006)	27
2.6.6.1	Aanwezigheid natuurgebieden	27
2.6.6.2	Aanwezigheid van flora- en faunasoorten	27
2.6.6.3	Ecologische relaties	27
2.6.6.4	Mitigerende maatregelen	27
2.6.6.5	Milieubeleidsplan 2007-2010 "Gezonde groene en schone stad"	27
2.6.7	Waterplan	28
2.6.8	Nota Mobiliteit in Balans	28
2.6.9	Koers West	29
2.6.10	Kadernota beeldkwaliteit "Nijmegen over de brug"	29
2.6.11	Beschermd stadsbeeld	29
2.6.12	Waterplan Nijmegen	30
2.6.13	Sociale en maatschappelijke voorzieningen	30
3.	Randvoorwaarden/onderzoek/verantwoording	31
3.1	Recente bestemmingsplannen	31
3.2	Cultuurhistorie	31
3.2.1	Historisch (steden)bouwkundig en landschappelijk erfgoed	31
3.2.1.1	Cultuurhistorische hoofdstructuur	31
3.2.1.2	Cultuurhistorische elementen	32
3.2.2	Monumenten	34
3.2.2.1	Beschermd stadsgezicht	34
3.2.2.2	Rijksmonumenten	34
3.2.2.3	MIP-objecten	34
3.2.2.4	Beschermd Stadsbeeld	34
3.2.2.5	Gemeentelijke monumenten	34
3.2.3	Archeologisch erfgoed	34
3.3	Milieueffectrapportage (MER)	35
3.4	Milieu	35
3.4.1	Flora en fauna	35
3.4.2	Bedrijvigheid	36
3.4.3	Bodem	36
3.4.4	Water	36
3.4.5	Geluid	36
3.4.5.1	Industrielawaai	37
3.4.5.2	Wegverkeerslawaai	37
3.4.5.3	Railverkeerslawaai	38
3.4.5.4	Binnenwaarde	39
3.4.5.5	Hogere grenswaardenonderzoek	39
3.4.6	Luchtkwaliteit	39
3.4.7	Externe veiligheid	41
3.4.8	Nautische aspecten	44
3.4.9	Klimaat en Energie	45
3.5	Defensievoorzieningen	46
3.5.1	Radar Volkell	46

3.5.2	Straalpad	46
3.6	Verantwoording	46
3.7	Conclusie	47
4.	Planbeschrijving	48
4.1	Plangebied	48
4.2	Groen	48
4.3	Natuur	49
4.4	Verkeer en vervoer	50
4.4.1	Gemotoriseerd verkeer	50
4.4.2	Langzaamverkeer	50
4.4.3	Parkeren	50
4.5	Economie	50
4.6	Sociale en maatschappelijke voorzieningen	52
5.	Juridische aspecten	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Plansystematiek	53
5.3	Beschrijving in hoofdlijnen (BiH)	54
5.4	Plankaart	55
5.5	Bestemmingen	55
6.	Economische uitvoerbaarheid	61
6.1	Verkoop van bouwrijpe grond	61
6.2	Externe subsidies	61
6.3	Gemeentelijke bijdragen	61
7.	Fasering	62
8.	Overleg en inspraak	63
8.1	Overleg ex artikel 10 Bro	63
8.2	Inspraak	63
B.	Voorschriften	64
I.	Inleidende bepalingen	65
Artikel 1.	Begripsbepalingen	66
Artikel 2.	Wijze van meten	72
Artikel 3.	Vorrangsregeling bestemmingen	73
Artikel 4.	BiH - Algemeen	74
Artikel 5.	BiH - Hoofdopzet	76
II.	Bestemmingen	79
Artikel 6.	Wonen (W)	80
Artikel 7.	Tuin (T)	82
Artikel 8.	Gemengd - Bakens (GD-B)	83
Artikel 9.	Gemengd - Dijkhoven (GD-D)	85
Artikel 10.	Gemengd - Fortlandschap (GD-FI)	87
Artikel 11.	Gemengd - Handelskade (GD-H)	89
Artikel 12.	Gemengd - Park (GD-P)	91
Artikel 13.	Gemengd - Quartier Romain (GD-Q)	93
Artikel 14.	Gemengd - Waalhaeve (GD-W)	95
Artikel 15.	Groen - Park - bakens	96
Artikel 16.	Groen - Park - eiland (G-Pe)	98
Artikel 17.	Groen - Park - fort (G-Pf)	100
Artikel 18.	Groen - Park - scheg (G-Ps)	102
Artikel 19.	Groen	104
Artikel 20.	Verkeer (V)	105
Artikel 21.	Verkeer - spoorweg (V-s)	106

Artikel 22.	Water.....	107
Artikel 23.	Water - rivierzone (W-r) dubbelbestemming.....	108
Artikel 24.	Maatschappelijk - Grondwaterbeschermingsgebied (M-Gwb) dubbelbestemming.....	109
III.	Algemene bepalingen	111
Artikel 25.	Archeologische bescherming.....	112
Artikel 26.	Karakteristiek object (Ko).....	113
Artikel 27.	Straalpad.....	114
Artikel 28.	Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening.....	115
Artikel 29.	Anti-dubbeltelbepaling	116
Artikel 30.	Ondersteunende horeca	117
Artikel 31.	Aan huis verbonden beroeps- en (bedrijfs)activiteiten	118
Artikel 32.	Bouwen ten algemene nutte	119
Artikel 33.	Algemene gebruiksbe­palingen	120
Artikel 34.	Algemene vrijstellingsbe­palingen	121
Artikel 35.	Wijzigingsbevoegdheden	122
IV.	Overgangs- en slotbepalingen	124
Artikel 36.	Strafbepaling	125
Artikel 37.	Overgangsbepalingen	126
Artikel 38.	Slotbepaling	127
V.	BIJLAGEN.....	128

A Toelichting

I. Inleiding

In 2003 is door het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) en de gemeenteraad van Nijmegen het document "Koers West, samen bouwen aan een sterke stad" behandeld en vastgesteld. Met dit document presenteert het gemeentebestuur haar visie op de ontwikkeling van Nijmegen-West.

Onderdeel van Koers West" is het transformeren van het gebied Waalfront tot een gebied met woningbouw en voorzieningen. Momenteel is het Waalfrontgebied industriegebied. De meeste van de bestaande functies zullen daarom plaats moeten maken voor de nieuwe ontwikkelingen. Voor het Waalfront is de basisdoelstelling de ontwikkeling van een inspirerend woon- en werkgebied langs de Waal. Het gebied wordt een hoogwaardige centrumstedelijke locatie, met nationale allure, met bijbehorende architectuur en openbare ruimte. De vertaling van de ligging aan de Waal en de brede cultuurhistorische betekenis van het gebied naar de inrichting en architectuur zijn daarbij van belang. Wonen aan het water staat centraal, met verschillende combinatiemogelijkheden voor werken.

Om een optimaal leefklimaat te creëren is het nodig om, naast voorzieningen in de openbare ruimte, ook een goede sociale en maatschappelijke infrastructuur neer te zetten. Hieronder verstaan we het geheel van organisaties, diensten, voorzieningen en betrekkingen die het mogelijk maken dat mensen in redelijkheid in sociale verbanden (buurten, groepen, netwerken, huishoudens) kunnen leven en kunnen participeren in de samenleving. Bij het Waalfront wordt voor het realiseren van deze infrastructuur uitgegaan van de "samenwijk". Dit houdt in dat het Waalfront en het Waterkwartier in z'n geheel tot één wijk worden gemaakt met benutting van elkaars verschillen. Dit geldt niet alleen voor de fysieke voorzieningen, maar ook voor het leggen van onderlinge sociale structuren.

Voor het Waalfront is middels een zeer breed opgezette communicatie het Masterplan Waalfront opgesteld waarin de visie op en de inrichting van dit deel van Nijmegen verder is vormgegeven. Het plangebied is opgedeeld in diverse deelgebieden die ieder hun eigen karakter hebben. Deze deelgebieden zijn:

1. De Handelskade
2. De Waalhaven
3. Het Eiland
4. De Dijkhoven
5. Het Quartier Romain
6. Het Park
7. Het Fort
8. Het Fortlandschap
9. De Bakens

Het voorliggende bestemmingsplan is de planologische uitwerking van dit Masterplan.

Het Masterplan gaat uit van een totale looptijd voor de ontwikkeling van ±15 jaar. De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt in artikel 33 dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren wordt herzien. Dit betekent dat binnen de looptijd van de ontwikkeling het bestemmingsplan geactualiseerd moet worden. In het onderhavige plangebied is echter sprake van een aantal onbekende factoren die het onmogelijk maken een van te voren geplande fasering op te stellen, zoals aankooponderhandelingen, bedrijfsverplaatsingen en onteigeningen en alle daarbij behorende procedures, waarvan het verloop ten tijde van de vaststelling niet bekend is.

Het plangebied Waalfront kent de volgende grenzen:

1. In het noorden de Waal, waarbij de grens wordt gevormd door de (nieuwe) kade voor het normale waterpeil.
2. In het oosten de onderkant van het talud van de spoordijk aan de centrumzijde (inclusief spoordijk, tunnels en landhoofd).
3. In het zuiden de plangrens van de bestemmingsplannen Nijmegen Oud-West en Nijmegen West III-86 (Hezelpoort).
4. In het westen de plangrens van het bestemmingsplan Stadsbrug.

Het gebied is ruim tweeëndertig hectare groot en is op dit moment vooral in gebruik als industrieterrein.

In het kader van het Masterplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar diverse relevante zaken. Ook is voor het Masterplan een vrijwillige MER opgesteld. Beide documenten maken integraal deel uit van deze Toelichting. Hiermee is voldaan aan artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. In deze Toelichting worden de hoofdpunten uit het Masterplan en het MER-rapport kort uitgelicht en voorzover noodzakelijk aangevuld.

Het Masterplan is in februari 2007 door de Raad vastgesteld.

II. Leeswijzer

Het Masterplan Waalfront en de MER worden in dit plan doorvertaald naar een juridische situatie. In dit plan komen de onderdelen uit beide rapporten kort terug in de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 "Bestaande situatie"

Hoofdstuk 2 "Beleidskader"

Hoofdstuk 3 "Randvoorwaarden/onderzoek/verantwoording"

Hoofdstuk 4 "Planbeschrijving"

Hoofdstuk 5 "Juridische aspecten"

Hoofdstuk 6 "Economische uitvoerbaarheid"

Hoofdstuk 7 "Overleg en inspraak"

1. Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie in het kort beschreven. Een uitgebreide beschrijving is opgenomen in het Hoofdrapport en de Bijlagenrapporten van de MER.

1.1. Cultuurhistorie

1.1.1. Historisch (steden)bouwkundig en landschappelijk erfgoed

1.1.1.1. Landschap

Het Waalfront ligt landschappelijk gezien op een bijzondere plaats ten opzichte van andere delen van de stad Nijmegen. De locatie ligt in de overgangszone van de stuwwal naar de rivier, laag gelegen en op de overgang van zand naar klei. Het gebied is altijd een waterrijk, moerassig gebied geweest met een hoge kans op overstromingen. Dit was medebepalend voor de occupatiegeschiedenis. De plek was aantrekkelijk voor gebruik door de ligging aan de rivier, maar leende zich tegelijkertijd lang niet altijd even goed voor bewoning gezien het natte karakter. Als het dan toch in gebruik werd genomen, kon dat alleen maar met behulp van bijzondere voorzieningen. Aan het begin van de jaartelling was de waterproblematiek lang niet zo groot omdat de rivier toen breder was, minder snel en krachtig stroomde.

Achter de waterkering is nu nauwelijks meer sprake van oppervlaktewater, omdat moerassen, kolken en overige watergangen zijn gedempt. Het terrein is in de loop van de geschiedenis herhaaldelijk opgehoogd en ligt aan de rivierzijde meters hoger dan het oorspronkelijke maaiveldniveau.

Enkele overgebleven relictten van de waterrijke geschiedenis liggen net buiten het plangebied, maar hebben wel een duidelijke relatie met het gebied. Het gaat hier onder andere om een voormalig wiel (kolk) rond het VASIM-gebouw (buiten het plangebied).

Binnen het plangebied zijn de diverse restanten van verschillende dijktracés, de ophogingen en de waterkering verwijzingen naar de relatie met de rivier en het water. Eén van de oude dijktracés is op verschillende momenten in de geschiedenis benut; begin 20^e eeuw als infrastructurele lijn en later als ontwerprichting voor de industriële bebouwing.

1.1.1.2. Romeinen

Als onderdeel van de stad Nijmegen, heeft het Waalfront op verschillende momenten in de geschiedenis een belangrijke rol gespeeld. Tijdens de Romeinse tijd werd een deel van het gebied in beslag genomen door de stad Ulpia Noviomagus.

Op de locatie van het Waalfront ontbreken bovengrondse sporen van de Romeinse stad. De parallel aan het gebied liggende Weurtseweg kan wel beschouwd worden als opvolger van een oorspronkelijk Romeins tracé. Deze verliep via de Hezelstraat, Stikke Hezelstraat, Kelfkensbos, St. Jorisstraat en Ubbergseveldweg en verbond de legerplaatsen van Nijmegen-Oost met de Romeinse stad in het Waterkwartier. Ook de Winselingse weg kan beschouwd worden als een nieuwe infrastructurele lijn in het spoor van een oude Romeinse weg. Deze ligt haaks op het gebied en begrenst dit aan westelijke kant. Daarnaast is het zo dat de verkavelingrichting van een deel van het Waterkwartier overeenkomt met de vermoedelijke verkavelingrichting van de Romeinse stad, maar dit kan ook op toeval berusten.

1.1.1.3. Fort Krayenhoff

Na het vertrek van de Romeinen is de locatie van het toekomstige Waalfront lange tijd spaarzaam gebruikt. Op de omliggende oeverwallen hebben kleine bewoningskernen gelegen, maar het plangebied zelf was nauwelijks in trek. Puinresten werden stukje bij beetje opgeruimd en gebruikt in de middeleeuwse stad, het huidige centrum. Na verloop van tijd zal het gebied vooral een agrarische functie hebben gehad. Hier is nu weinig tot niets meer van te zien. De Weurtseweg zal in die periode wel een belangrijke rol hebben gespeeld als iets verhoogd liggende infrastructurele lijn in het gebied. Hij heeft die positie met een korte onderbreking tot op de dag van vandaag behouden.

Vanaf het midden van de achtste eeuw heeft Nijmegen opnieuw deel uit gemaakt van een groot rijk, het Frankische rijk. De stad ontwikkelde zich tot belangrijke handelsnederzetting en profiteerde van de ligging aan de rivier. In 1230 kreeg Nijmegen stadsrechten. In de daarop volgende eeuwen

veranderde Nijmegen van een omwalde nederzetting in een serieuze vestingstad met fortificaties tot ver in het omliggende landschap. Eén van de mannen die een belangrijke rol in deze geschiedenis heeft gespeeld, is de Nijmegenaar baron Krayenhoff. Onder zijn leiding is begin negentiende eeuw fort Batavia gebouwd, dat later is omgedoopt tot fort Krayenhoff.

Het strategisch belang van het fort kan niet los worden gezien van de specifieke plek in het landschap. Het uiterste puntje van een flauwe bocht, met overzicht over de rivier, het achterland en oogcontact met het centrum van de stad en de huidige Waalkade. De plek heeft zijn waarde behouden, ook al is hij nu aan het oog onttrokken. Van het fort zelf is nog een aanzienlijk deel over in de vorm van een muur aan de Waalzijde. Het is bovendien aannemelijk dat fundamenteën van het fort nog in tact zijn. Zij bevinden zich onder de industriële gebouwen. Voor de aanleg van het fort is het verloop van de Waalbandijk aangepast waardoor een nieuwe verbinding tussen de stad en het fort is ontstaan. Deze ingreep is tot op de dag van vandaag herkenbaar als toonaangevende verkavelingsrichting van de huidige industriële bebouwing.

1.1.1.4. Industrie

Halverwege de negentiende eeuw is de locatie van het Waalfront opnieuw in de belangstelling gekomen. De Nieuwe Haven kan achteraf gezien worden als eerste industriële bouwwerk buiten de muur. Vervolgens waren het de kleine industrieën die zich buiten de stadsmuren van Nijmegen waagden om zich te vestigen in de omgeving van haven en rivier. De industrie heeft zich vanaf dat moment gestaag uitgebreid in westelijke richting en aan het begin van de twintigste eeuw zijn in het verlengde daarvan de eerste woningwoningen gebouwd aan de Dijkstraat en directe omgeving. In de huidige situatie wordt het plangebied voor het overgrote deel gedomineerd door de industrie. In feite is het hele gebied als een door mensenhanden opgehoogd complex in die zin al een industrieel relict.

Tegelijkertijd zijn de cultuurhistorische elementen niet overal even gemakkelijk te herkennen. De kenmerkende gegroeide variëteit is vaak verborgen achter damwanden en hekken. De typerende diagonaalopbouw is nog wel aanwezig, maar eveneens aan het oog onttrokken.

Direct herkenbare elementen zijn de elektriciteitscentrale, de haven, het spoor, de bloemsilo van Honig en het VASIM-Nyma-complex met de bijzondere Nyma watertoren en woningwoningen aan de Dijkstraat, Pater van Hooffstraat en Weurtseweg. De elektriciteitscentrale en het VASIM-Nyma-complex liggen overigens net buiten het plangebied. Aangenomen wordt dat zich binnen het gebied nog één of meer waardevolle panden bevinden die nu aan het oog onttrokken zijn. Het gaat hierbij onder andere om een bakstenen gebouw van de architect Oscar Leeuw wat het meest recent door de firma's Latenstein en Honig is gebruikt.

Aanvullend onderzoek moet uitwijzen of het hier inderdaad gaat om potentieel waardevol industrieel erfgoed en of er nog meer panden zijn waar dit voor geldt. Ook is de kans groot dat bij onderzoek meer industriële relictten van een kleinere schaal worden aangetroffen.

1.1.2. Archeologisch erfgoed

1.1.2.1. Het archeologisch onderzoek in Nijmegen-West

Al in de 19^e eeuw vond er archeologisch onderzoek plaats op het grondgebied van de Romeinse stad Ulpia Noviomagus in Nijmegen-West. C. Reuvers en C. Leemans, in dienst van het Rijksmuseum voor Oudheden in Leiden, voerden tijdens de aanleg van fort Krayenhoff in 1834 de eerste opgraving uit, waarbij ze de funderingsresten van een heiligdom bloot legden. Bij bouw- en rioleringswerkzaamheden in de jaren 1920-1921 wist M.P.M. Daniels, de toenmalige Nijmeegse stadsarchivaris, op het Maasplein de funderingsresten van twee Gallo-Romeinse tempels in kaart te brengen. Op andere plaatsen in Nijmegen-West werden door hem waarnemingen verricht, zoals bij bouwwerkzaamheden op het terrein van het slachthuis en de toenmalige stijfselabriek Hollandia aan de Waalbandijk. In diezelfde tijd kon Daniels ook vaststellen dat de stad aan de zuid- en oostzijde begrensd werd door een uitgestrekt grafveld. Dankzij Daniels' werk kon het nederzittingsgebied globaal worden vastgesteld.

In de dertiger en veertiger jaren verrichtte H. Brunsting enkele waarnemingen en kleine opgravingen in Nijmegen-West. Op basis van de geschatte omvang van het grafveld (ca. 12.500 begravingen) en het bebouwde oppervlakte van Ulpia Noviomagus van ca. 35-40 hectare schatte hij het inwonertal van de stad op ongeveer 5000 personen.

Eerst in de jaren zeventig werd in het Waterkwartier weer gericht archeologisch onderzoek uitgevoerd door de Nijmeegse Radboud Universiteit. Zij ontdekten in 1985-1986 op de hoek van de Weurtseweg en de Bronsgeeststraat de oostelijke begrenzing van de Romeinse stad: een brede gracht met aan de binnenzijde de sporen van een stadsmuur. Tijdens dit onderzoek kwamen ook de

resten van twee pottenbakkersovens aan het licht. Ook in 1985 werd voorafgaand aan nieuwbouw in de Dijkstraat een deel van een Romeinse straat met een verharding van grind en verschillende oventjes aangetroffen.

In het kader van de stadsvernieuwing van de jaren negentig voerde Bureau Archeologie van de gemeente Nijmegen verschillende opgravingen uit in de zuidelijke randzone van de Romeinse stad (Biezenstraat, Maasplein, Rivierstraat, Waalbandijk, Weurtseweg). Door dit onderzoek dat overigens nog wacht op verdere uitwerking, kon de traditionele kijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Ulpia Noviomagus worden bijgesteld en genuanceerd.

Ulpia Noviomagus

In 69-70 na Chr. staken de Bataven hun hoofdplaats Oppidum Batavorum, gelegen in het centrum van Nijmegen, in brand. Nadat de opstand was neergeslagen veranderde er veel in Romeins Nijmegen. Er zijn geen aanwijzingen dat Oppidum Batavorum is herbouwd. Het zwaartepunt van de civiele bewoning werd zo'n anderhalve kilometer naar het westen verschoven. Verschillende onderzoeken in Nijmegen-West hebben aannemelijk gemaakt dat hier de nieuwe hoofdplaats van de Bataven, Ulpia Noviomagus, werd gesticht. Deze plek werd niet zo maar uitgekozen. Het is aannemelijk dat in het stadsgebied van de stad al in de eerste helft van de eerste eeuw na Chr. (en mogelijk al eerder) een nederzetting is ontstaan in de nabijheid van een cultusplaats, gelegen bij een doorwaadbare plaats in de rivier de Waal.

Een groot deel van het Waalfront werd vanaf het jaar 70 na Chr. in beslag genomen door de Romeinse stad die rond het jaar 100 van keizer Marcus Ulpius Traianus (98-117) stads-en marktrechten én haar naam Ulpia Noviomagus kreeg. De vroegste fase van de stad wordt vooral gekenmerkt door het gebruik van hout en leem in de bouw. Door de inzet van het Tiende Legioen, gelegerd in de legerplaats op de Hunerberg, bij de bouw van het badhuis (thermen) en tempels veranderde het karakter van de stad ten tijde van de stadsrechtverlening. Deze volledig in steen uitgevoerde openbare gebouwen waren bepalend voor het monumentale karakter en het gezicht van de stad aan de Waal.

Met de aanleg van de verdedigingsgordel (gracht en muur) met toegangspoorten onder het bewind van keizer Marcus Aurelius (161-180) werd dat beeld versterkt. Desondanks viel de stad kort daarop ten prooi aan geweldadigheden. Het was het begin van het einde, want in de derde eeuw konden de inwoners de grandeur van de stad uit de eeuw daarvoor niet meer herstellen. Hieraan waren vooral de economische malaise als gevolg van een voortdurende interne onrust en aanhoudende invallen van Germaanse (Frankische) bendes debet. Als reactie op deze dreigingen bouwden de Romeinen rond 300 op het Valkhof een versterking (castellum) die de kiem vormde voor de latere ontwikkeling van Nijmegen. In de onmiddellijke nabijheid van deze versterking vonden zowel burgers als immigranten beschutting, hoewel ook de ruïnes van de voormalige stad Ulpia Noviomagus aantrekkelijk bleven voor huisvesting en de winning van natuursteen.

1.2. Ruimtelijke situatie

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit bedrijventerrein waarvan de ontwikkeling in de 19^e eeuw is gestart. De bedrijvigheid in het plangebied bestaat voornamelijk uit industrie, transport, distributie en kantoren. Voorbeelden van aanwezige bedrijven zijn De Gelderlander (kantoor en drukkerij), Heinz (levensmiddelen), Hilckman (slachthuis), Latenstein (levensmiddelen). Ongeveer anderhalve eeuw nadat de eerste bedrijven zich in het plangebied vestigden, is het industriegebied aan de Waal onsamenhangend, sterk gedateerd en in sommige gevallen ook sterk verwaarloosd.

Binnen het plangebied ligt verder wat kleinschalige industrie, een kleine woonwijk ten zuiden van de Lijnbaanstraat en de Waalhaven. Ten zuiden van het Waalfront ligt een omvangrijk woongebied: Het Waterkwartier, De Biezen, Wolfskuil etc. Ten oosten, voorbij de Hezelpoort ligt het centrum van Nijmegen. In het westen loopt het bedrijventerrein langs de Waal door tot aan het Maas-Waal kanaal en vandaar langs het kanaal verder naar het zuiden. Het gebied is voor het verkeer ontsloten via de Weurtseweg en de Winselingseweg. Ook is het bereikbaar via de Waal en via het in onbruik geraakte goederenspoorlijntje (NS stamlijn). De Weurtseweg heeft ook een belangrijke functie als doorgaande weg.

1.3. Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt ontsloten voor het auto- en vrachtverkeer vanaf de Weurtseweg. De Weurtseweg is een onderdeel van de stedelijke ontsluitingsstructuur, en vormt de verbinding tussen WKS en Beuningen aan de Westzijde en het Stadscentrum aan de oostzijde. De Hezelpoort onder het spoor vormt de toegang tot de binnenstad en maakt via de Kronenburgsingel verbinding met de singels.

Regionaal verkeer kan op meerdere manieren het plangebied bereiken: vanuit het westen via de rotonde Industrieweg-Energieweg-Kanaalstraat, vanuit het noorden (A325) via de Oranjesingel en Kronenburgsingel en vanuit westelijke en zuidelijke richting via de Energieweg vanaf de A73.

Het fietsverkeer maakt vooral gebruik van de huidige Weurtseweg die deels met vrij liggende fietspaden is toegerust. Deze fietspaden zijn onderdeel van de regionale fietsroute Beuningen/Weurt - Nijmegen.

Er is een openbaarvervoer verbinding met het oostelijk deel van het Waalfrontgebied. Ter hoogte van het westelijk deel liggen de busverbindingen op enige afstand van het plangebied.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid blijkt dat de Weurtseweg niet duurzaam veilig is. Het hoge aandeel vrachtverkeer is zorgwekkend en de fietsstroken liggen niet gescheiden van de rijbaan.

Verder liggen in het profiel van de Weurtseweg geen vluchtheuvels of andere vergelijkbare ruststroken. Dit, gecombineerd met de oversteeklengte, betekent dat de oversteekbaarheid niet goed is.

Het plangebied is voorts niet goed ontsloten voor langzaam verkeer. De aanwezige bedrijven verhinderen dat fietsers en voetgangers bij de oever van de Waal kunnen komen, met uitzondering van het havengebied. De Waalbandijk is niet beschikbaar als doorgaande fietsroute.

1.4. Natuur en landschap

In Waalfront liggen geen gebieden waarvoor de beschermingsformule van de Habitatrichtlijn en/of de Vogelrichtlijn van toepassing is. Dit geldt wel voor het uiterwaardengebied aan de overkant van de rivier.

1.4.1. Quick-scan natuurwaarden (Bureau Waardenburg)

In het plangebied zijn geen sporen van dieren waargenomen, noch zijn (resten van) bijzondere planten tegengekomen. Er zijn wel enkele vogels waargenomen. Dit betreft algemene soorten van stedelijk gebied en enkele watervogels. Ongetwijfeld broeden (enkele van) deze soorten ook in het plangebied. Dit is echter niet vastgesteld. Zeldzame vogelsoorten of soorten waarvan het nest geldt als vaste rust- en verblijfplaats worden niet in het plangebied verwacht.

Strikt beschermde soorten die waarschijnlijk voorkomen in het gebied:

- Rivierrombout
- Rivierprik
- laatzvlieger;
- gewone dwergvleermuis
- ruige dwergvleermuis

De werkzaamheden in het kader van de ingreep kunnen leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. Nader onderzoek naar de strikt beschermde soorten zal hierover duidelijkheid geven. Voor de andere beschermde soorten hoeft geen ontheffing worden aangevraagd. Wel dient altijd en voor alle beschermde soorten de zorgplicht in acht te worden genomen. Wanneer de hieronder vermelde aanbevelingen worden opgevolgd, zal aan de zorgplicht voldoende invulling worden gegeven.

Broedvogels:

Bij het verwijderen van gebouwen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt om gebouwen en/of beplanting te verwijderen buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met augustus. In gebruik zijnde nesten zijn ook buiten deze periode beschermd. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen bomen en beplanting dus op nesten te worden gecontroleerd.

Vleermuizen:

Vooraf aan de sloop van gebouwen zal onderzocht moeten worden of er vleermuizen in de betreffende gebouwen verblijven.

Egels:

Voordat ruige vegetaties en struweel worden verwijderd, wordt aanbevolen deze eerst op de aanwezigheid van egels te controleren. Bij aanwezigheid van egels wordt aanbevolen deze te verplaatsen naar in de nabijheid gelegen geschikte habitats die niet worden aangetast.

Conclusie

Deze inventarisatie geeft aanwijzingen voor het voorkomen van schade aan populaties en mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen en pro-actief plannen. In voorkomende gevallen vormen deze gegevens de basis voor een eventueel aan te vragen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet.

Omdat de ontwikkeling van het Waalfront een langjarig traject is, zullen de inventarisatiegegevens in de toekomst niet meer actueel zijn (over het algemeen wordt 5 jaar als maximum aangehouden). Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingslocatie dient dan ook een zorgvuldige afweging gemaakt te worden of een natuurwaardenonderzoek, een inventarisatie naar beschermde flora en fauna, noodzakelijk is. Bij de start van iedere ontwikkeling dient een afweging gemaakt te worden in hoeverre een inventarisatie in het kader van de natuurwetgeving noodzakelijk is.

1.4.2. Waardevolle bomen

Dit zijn individuele exemplaren die dusdanig waardevol zijn, dat specifieke bescherming gewenst is. Om de monumentale status te bepalen zijn meerdere criteria gehanteerd:

- leeftijd (minimaal 50 jaar), conditie (levensverwachting minimaal 10 jaar) en habitus;
- ruimtelijke betekenis voor de omgeving (sfeerbepalend, structuurbepalend, herkenningspunt);
- cultuurhistorische betekenis
- ecologische betekenis, genetische waarde
- uitzonderlijk formaat, snoeiwijze e.d.

De groeicondities van deze monumentale bomen en boomgroepen worden in het bestemmingsplan veiliggesteld.

1.5. Water en bodem

Uit een uit 1996 daterend onderzoek blijkt dat de bodem van het plangebied is verontreinigd. Een deel van de verontreinigde grond is beschikt als een "niet urgent geval van ernstige bodemverontreiniging". De begrenzing hiervan is nog niet volledig in beeld gebracht. Uit de uitgevoerde verkenning blijkt wel dat deze vorm van verontreiniging in het gehele plangebied voorkomt.

Binnen het plangebied is sprake van een hemelwaterscheiding. Het hemelwater aan de Waalzijde van de oude Waalbandijk wordt daarop afgewaterd en aan de stadzijde naar de RWZI.

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van de waterwinning Nieuwe Markt.

1.6. Woon- en leefklimaat

1.6.1. Sociale en maatschappelijke voorzieningen

Er is nauwelijks sprake van sociale cohesie tussen het bedrijventerrein en het Waterkwartier en er is geen sociale infrastructuur in het gebied aanwezig.

Over het algemeen is het woon- en leefmilieu redelijk tot goed. Op enkele punten worden de voorgeschreven maximale waarden van de luchtkwaliteit overschreden. Geluid is de meest belastende factor in het plangebied. Dit betreft met name het industrielawaai dat de normen overschrijdt. Externe veiligheid is ondanks de functie en de ligging van het plangebied geen probleem.

2. Beleidskader

2.1. Europees beleid

2.1.1. Verdrag van Malta

Op 16 april 1992 ondertekenden twintig Europese staten, waaronder Nederland, het Verdrag van Malta, of zoals het officieel heet "het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed (herzien)". Het verdrag is in 1998 middels een goedkeuringswet bekrachtigd en zal in 2007 worden geïmplementeerd in nieuwe wetgeving (Wet op de Archeologische Monumentenzorg).

Het in Valletta ondertekende verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek.

Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het geval van het Waalfront gaat het vooral om de resten van de Romeinse stad "Ulpia Noviomagus" en aanpalende grafvelden en infrastructurele werken uit dezelfde tijd.

2.1.2. Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn maken deel uit van de Europese regelgeving en zijn van kracht in alle Europese lidstaten. Beiden kennen een gebiedsbeschermings- en een soortenbeschermingscomponent. Het aspect soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is in de Nederlandse Flora- en faunawet opgenomen. De uiterwaarden van de Waal zijn aangemeld als Speciale Beschermingszone voor de Vogelrichtlijn en het gebied van de Gelderse Poort is tevens aangemeld als Speciale Beschermingszone voor de Habitatrichtlijn. Vanuit de Europese regelgeving dienen ingrepen in of nabij deze gebieden getoetst te worden op hun effecten ten aanzien van de beschermde status.

In de nabije omgeving van het Waalfront liggen de volgende beschermde gebieden:

- de Waal inclusief uiterwaarden (Vogelrichtlijn);
- de Gelderse Poort (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn).

2.2. Nationaal beleid

2.2.1. Nota Ruimte

2.2.1.1. Nationale stedelijke netwerken

Nijmegen vormt samen met Arnhem 1 van de 6 nationale stedelijke netwerken.

Ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de internationale economische concurrentiepositie en de daarbij behorende ruimtelijk-economische structuur van Nederland, geeft het rijk prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden. Nationale stedelijke netwerken vormen niet alleen een ruimtelijk concept, maar hebben ook een organisatorische betekenis.

De problematiek van de (middel)grote steden in relatie met hun ommeland wordt langs twee, elkaar aanvullende, benaderingen aangepakt. De eerste benadering richt zich via het grotestedenbeleid en de vorming van WGR-plusregio's primair op de oplossing van de stedelijke problemen. Daarbij vormt het schaalniveau van stad, stadsgewest, of WGR-plusregio, het aangrijpingspunt. De tweede benadering richt zich via het hogere schaalniveau van de nationale stedelijke netwerken op de benutting van kansen ("samen sta je sterk"). Dit past bij de ontwikkeling van de netwerksamenleving en de netwerkeconomie en de als gevolg daarvan optredende schaalvergroting in ruimtelijke relaties.

Arnhem-Nijmegen wordt gezien als een nationaal stedelijk netwerk en deels als een economisch kerngebied.

2.2.1.2. Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN)

Het knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) is centraal gelegen tussen de Randstad Holland en het Duitse Rijn/Roergebied. Binnen een brede economische structuur zijn in dit gebied met name de industrie en daaraan gelieerde logistiek relatief sterk vertegenwoordigd. Het wordt gekenmerkt door een brede economische structuur, gebaseerd op kernkwaliteiten als: een groot aanbod aan internationale vervoersmodaliteiten (weg, spoor, water en de nabijheid van het Duitse vliegveld Niederrhein), aanwezigheid van kenniscentra met een breed scala aan onderwijs- en culturele voorzieningen en een gevarieerd aanbod aan woon-, werk- en landschappelijke milieus. Logistiek, informatietechnologie en biomedische toepassingen zijn ook belangrijk in het internationaal economisch veld. De totstandkoming van transferhal en kantoren van het nieuw sleutelproject Arnhem-Centraal is van groot belang voor de verdere doorgroei van de zakelijke dienstverlening. Voor de versterking van de economische structuur is het van belang het kennis- en gezondheidszorgcluster (Health Valley) verder te benutten. Het stedelijk netwerk strekt zich in feite uit over de grens: internationale afstemming met Emmerik en Kleef is voor verschillende onderwerpen relevant. De ontwikkeling van het nieuwe sleutelproject Arnhem versterkt de regionaal economische structuur in de dienstensector. WERV kent een soortgelijke brede economisch structuur als het nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen, met een relatief sterke vertegenwoordiging van industrie en daaraan gelieerde logistiek. Het is bovendien een kenniscentrum van betekenis (Food Valley). De HST-Oost is belangrijk voor de internationale positionering van het KAN-gebied. Het gebied kent verder een aantal majeure opgaven op het gebied van waterberging, stedelijke herstructurering en infrastructuur, die binnen de kansrijke internationale concurrentiepositie om een oplossing vragen.

Voor Nijmegen worden belangrijke ruimtelijke kwaliteiten gesignaleerd als stad aan het water. De 'stad aan de Waal' is typisch voor Nederland in de Europese Delta. De kansen voor stedelijk gebruik aan het water en waterfront kunnen nog verder worden versterkt.

2.2.1.3. Natuur

De Waal maakt onderdeel uit van de begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De uiterwaarden aan de noordoever zijn tevens aangewezen als Vogelrichtlijngebied. Effecten van het plan op de natuurwaarden in deze gebieden dienen onderzocht te worden.

2.2.1.4. Water

De Waal is aangewezen als verbindingswater voor de vrachtscheepvaart en heeft daarmee een belangrijke economische functie.

Naar aanleiding van de hoogwaters in 1993 en 1995 is in 1996 door de ministers van VROM en Verkeer & Waterstaat de PKB Ruimte voor de Rivier opgesteld en in de Staatscourant gepubliceerd (1997). De beleidslijn heeft als doel bestaande ruimte voor de rivier te handhaven, mens en dier duurzaam tegen overstromingen te beschermen en materiële schade bij hoogwater te beperken. De beleidslijn biedt een toetsingskader voor de beoordeling van activiteiten in het winterbed. Activiteiten die onlosmakelijk gebonden zijn aan de rivier worden (onder voorwaarden) toegelaten (hiervoor geldt een 'ja, mits' principe). Overige nieuwe activiteiten in het winterbed worden in principe niet toegestaan, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, de activiteit redelijkerwijs niet buiten het winterbed gerealiseerd kan worden én de activiteit geen feitelijke belemmering vormt voor de rivierafvoer. De activiteiten en voorwaarden en het toepassingsgebied (het winterbed van de Rijn en de Maas en enige grotere zijrivieren) zijn in de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier nader omschreven.

Inmiddels is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier vervangen door de Beleidslijn Grote Rivieren.

2.2.2. Nota Belvedere

De Nota Belvedere (1999) heeft de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en het behoud van het culturele erfgoed als doel. De nota biedt voor dit streven een visie op de wijze waarop de cultuurhistorie als onderlegger of als inspiratiebron kan dienen bij nieuwe ontwikkelingen. De centrale thema's zijn: de historische processen (ontstaansgeschiedenis), patronen en elementen. Historische processen zijn de geleidelijke processen die de vorm van de stad tot op heden bepalen, processen van groei en verandering.

Historische patronen zijn de kenmerkende combinaties (structuren) en vormen in de stad. Voorbeelden zijn de samenhang in het ontstaan van de vestingwerken en de ligging van wegen en oude kernen.

Tenslotte zijn historische elementen gedefinieerd als afzonderlijke relictkenmerkend voor de geschiedenis van het landschap.

Het voorliggende Waalfrontproject is als Belvedereproject ("Cultuurhistorie in zicht!") ontwikkeld. In het kader van dit project is een Cultuurhistorisch Profiel van de locatie opgesteld en is ontwerpend onderzoek gedaan door een multidisciplinair ontwerpteam. De uitkomsten zijn als belangrijke input gebruikt bij het opstellen van het Masterplan Waalfront.

2.2.3. Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten.

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

In de Flora- en Faunawet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen zoals bouwactiviteiten altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met de aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Een voorbeeld hiervan is de regel dat het kappen van bomen alleen mag plaatsvinden buiten het broedseizoen.

2.2.4. Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. In de vigerende wet zijn twee categorieën beschermde gebieden:

beschermde natuurmonumenten (particulier eigendom) en staatsnatuurmonumenten (staats-eigendom). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden, en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet. In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingdoelstellingen (de natuurwaarden die in het gebied worden nagestreefd) in gevaar kunnen brengen, moeten worden onderzocht.

De bescherming van Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

2.2.5. WB21

Het nieuwe waterbeleid vastgelegd in de visie 'Waterbeheer voor de 21e eeuw' (WB21) houdt in dat voor het oplossen van de diverse wateropgaven naast technische ook ruimtelijke oplossingen en benaderingen nodig zijn. De aanpak richt zich op stroomgebieden rekening houdend met het bestaande en toekomstige gebruik. Op basis van (beleids)urgentie is in de visie onderscheid gemaakt in de ruimtelijke betekenis van wateropgaven: sturende wateropgaven en meeordenende wateropgaven. Daar waar sturende wateropgaven samenvallen met ruimtelijke ontwikkelingen kan sprake zijn van strijdigheid die om nadrukkelijke keuzen vraagt.

Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Deze Watertoets heeft in de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 november 2003 een plek gekregen en moet worden toegepast bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen en Artikel 19 procedures.

Een tweede aspect uit dit beleidstuk is het hanteren van de trits "vasthouden, bergen en afvoeren" als strategie voor het tegengaan van wateroverlast. Hoger gelegen en/of bovenstrooms gelegen gebieden mogen niet langer hun waterproblemen afwentelen op lagergelegen, respectievelijk benedenstroomse gebieden.

Van de meeordenende wateropgaven mag worden verwacht dat ze door middel van onderlinge afstemming met de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd. Een voorbeeld van sturende wateropgaven zijn de zoekgebieden voor waterberging om bij uitzonderlijk veel neerslag ongecontroleerde overstroming van gebieden en daarmee schade zoveel mogelijk te voorkomen.

2.2.6. Beleidslijn Grote rivieren

Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren (PKB Ruimte voor de Rivier) is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Tevens geldt dat het bieden van mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen, binnen de randvoorwaarden die de veiligheid stelt, van belang is voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierbed. Voor de Beleidslijn grote rivieren gelden twee concrete doelstellingen,

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

De beleidslijn verenigt twee sporen van beleid. Voor elke activiteit in het rivierbed is een vergunning in kader van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken nodig. Daarnaast is een goede afweging in het ruimtelijk spoor (streekplannen en bestemmingsplannen) noodzakelijk om te voorkomen dat er bestemmingsplancapaciteit ontstaat voor activiteiten die niet, of slechts onder bepaalde voorwaarden, zijn toegestaan. Doorwerking in het spoor van de ruimtelijke ordening voorkomt het afgeven van bouwvergunningen voor activiteiten waarvoor de vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken moet worden geweigerd. Een goede doorwerking van het beleid vereist een adequate coördinatie tussen de ruimtelijke ordening en de toepassing van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken. De Beleidslijn is het instrument dat hierin voorziet.

2.2.6.1. Het afwegingskader in kort bestek

De beleidslijn biedt een systematische aanpak om stap voor stap de afwegingsgronden en de rivierkundige voorwaarden voor ruimtelijke initiatieven in het rivierbed te kunnen bepalen ten behoeve van de beoordeling van initiatieven voor activiteiten.

Middels een afwegingsschema is een aantal activiteiten mogelijk. Voor deze activiteiten geldt dat toestemming alleen mogelijk is indien (zie paragraaf 3.6 en artikel 7 van het Besluit tot vaststelling van de Beleidsregels grote rivieren):

1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft,
2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit, dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.

2.2.6.2. Regimes en riviersystemen

Regimes

Bij maatgevende hoogwatersituaties treden er in het rivierbed verschillen op in de rivierkundige omstandigheden. Ook verschilt de rivierkundige opgave van plek tot plek. Deze verschillen rechtvaardigen - binnen de doelstellingen van deze beleidslijn - een meer gedifferentieerde afweging van het toelaten van activiteiten. Deze beleidslijn maakt een onderscheid tussen twee afwegingsregimes:

Het stroomvoerend regime.

Dit geldt voor delen van het rivierbed waar, op grond van rivierkundige overwegingen, in principe alleen specifiek omschreven "riviergebonden"; activiteiten zijn toegestaan ("Ja, mits;"). Deze activiteiten dienen te voldoen aan rivierkundige voorwaarden. Niet-riviergebonden activiteiten zijn niet toegestaan; alleen onder specifieke criteria zijn uitzonderingen mogelijk. ("Nee, tenzij")

Het bergend regime

Dit geldt voor delen van het rivierbed waar - in principe - alle activiteiten kunnen worden toegestaan, mits deze voldoen aan de gestelde rivierkundige voorwaarden ("Ja, mits;").

Riviersystemen

Er zijn meerdere riviersystemen aanwezig.

- Onbedijkte Maas
- Benedenrivieren / Overgangsgebieden
- Overige (bedijkte) rivieren

Voor de Waal is het laatste systeem van toepassing.

Overige (bedijkte) rivieren

Voor de bedijkte rivieren (Bovenrijn, Waal, Boven Merwede, Pannerdens Kanaal, Nederrijn, Lek, IJssel, bedijkte Maas) geldt dat de dijk een harde grens vormt waardoor de ruimte die de rivier beschikbaar heeft voor de maatgevende afvoer is ingesnoerd. Het gebied achter deze dijken loopt grote risico's bij overstroming of dijkdoorbraak. Bij hoogwater - het rivierwater stroomt dan in vrijwel het gehele rivierbed - is het van groot belang voor het waarborgen van de veiligheid van de gebieden achter de dijken dat een vlotte afstroming gegarandeerd is. Obstakels in het rivierbed - die leveren in dit deel van het rivierengebied zeker onder maatgevende condities altijd een significant waterstandverhogend effect en belemmeren de afvoer - dienen te worden voorkomen. De verwachte, toenemende rivierafvoeren vragen - zeker op de lange termijn - meer (buitendijkse) ruimte, waar deze nu al schaars is in dit gebied. Dit vraagt om terughoudendheid bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen in het rivierbed. Ook om "riviergebonden activiteiten"; te kunnen toestaan en om de ruimte voor compensatie van de effecten van die activiteiten te kunnen realiseren.

Vanuit deze gebiedskarakteristieken is voor de betreffende rivieren het gehele rivierbed, inclusief alle hoogwatervrije terreinen die niet vallen onder artikel 2a van de Wbr, het stroomvoerend regime van kracht.

Niet riviergebonden activiteiten

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het deel van het rivierbed waar het stroomvoerend regime van toepassing is, geldt een "nee, tenzij"-toetsingsregime. Dat wil zeggen dat uitbreiding of vestiging van nieuwe, niet-riviergebonden activiteiten in principe niet mogelijk is, tenzij op basis van voorafgaand onderzoek kan worden aangetoond dat specifieke omstandigheden van toepassing zijn. Het kan daarbij gaan om één van de volgende situaties:

- a) een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
- b) een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c) een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
- d) een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

Hieronder is situatie a. nader omschreven.

(a) Groot openbaar belang

De initiatiefnemer dient te motiveren dat er sprake is van een groot openbaar belang. Het begrip groot openbaar belang is het begrip dat gehanteerd wordt in de Natuurbeschermingswet- en regelgeving en is vergelijkbaar met het begrip zwaarwegend maatschappelijk belang zoals dat voorheen in de Beleidslijn ruimte voor de rivier werd gehanteerd. De invulling van het begrip groot openbaar belang heeft de afgelopen jaren in hoofdzaak plaatsgevonden op basis van jurisprudentie over de toepassing van het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) en de Beleidslijn ruimte voor de rivier.

Bij redenen van groot openbaar belang kan onder andere gedacht worden aan openbare gezondheid, veiligheid, milieuaspecten en ingrijpende maatschappelijke gevolgen. Ook bij uitbreiding van bestaande bedrijvigheid is een motivering "van groot openbaar belang"; vereist. Zwaarwegende bedrijfseconomische argumenten alleen geven hier geen invulling aan maar kunnen wel deel uit maken van de verlangde motivering. Hierbij valt te denken aan aspecten zoals bedrijfseconomische noodzaak en het ontbreken van een alternatieve locatie als onderdeel van de onderbouwing.

2.2.7. Nota Mobiliteit, MIT

Het voorgenomen Rijksbeleid is verwoord in de Nota Mobiliteit, het nationaal verkeer- en vervoerplan van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) en is de opvolger van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-II, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1990). In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het verkeers- en vervoerbeleid beschreven.

De Nota Mobiliteit staat voor ogen dat een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen een essentiële voorwaarde voor de economische ontwikkeling is. De groei wordt enerzijds geaccommodeerd en anderzijds wordt gezorgd voor een betrouwbare, vlotte en veilige mobiliteit van A naar B binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van veiligheid en leefomgeving. Het doel is de betrouwbaarheid te verhogen en de reistijd te verminderen.

De doelstelling voor 2020 voor de verkeersveiligheid op de weg is een permanente verbetering die moet leiden tot een reductie van het aantal verkeersdoden tot maximaal 580 per jaar en 12.250 ziekenhuisgewonden; een daling ten opzichte van 2002 van 40% doden respectievelijk 30% ziekenhuisgewonden.

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (MIT, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005) geeft jaarlijks een toelichting op de hoofdlijnen en uitvoeringsprogramma's van het verkeers- en vervoersbeleid van de rijksoverheid alsmede op de begroting van het infrastructuurfonds. Voor een goed verkeers- en vervoerssysteem in Nederland is het goed beheren en onderhouden van rijksinfrastructuur een absolute voorwaarde. Het MIT-pakket in de omgeving van Nijmegen bestaat uit het project verbreding A50 Ewijk Grijsoord inclusief verbreding van de waalbrug bij Ewijk en de aanleg van een 2^e stadsbrug in Nijmegen opgenomen. Beide projecten moeten de congestie rond Nijmegen oplossen. Deze projecten bevinden zich in de planstudiefase, de fase waarin planvorming en voorbereiding van de uitvoering plaatsvindt. Het voornemen bestaat om deze projecten uit te voeren in de periode 2008-2011. Daarnaast staat in het MIT een verkenning naar de doortrekking A15 van Ressen naar Zevenaar. Doel van deze maatregel is primair het ontlasten van de verkeersstructuur rond Arnhem.

2.2.8. Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling is: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

De doelstelling specifiek voor stedelijk water is: "Stedelijke watersystemen zijn een belangrijke 'drager' voor stadslandschappen". De NW4 benadrukt het afkoppelen van verhard oppervlak en het infiltreren van afstromend regenwater. Het doel is om in 2050 in bestaand stedelijk gebied 20% en in nieuw stedelijk gebied 60% van het verhard oppervlak afgekoppeld te hebben. Maar hierbij moet wel gelet worden op de aanpak van diffuse verontreinigingsbronnen (bedrijven, goten, wegen etc.).

2.2.9. Monumentenwet

2.2.9.1 Monumenten

Het spoorwegviaduct (de Hezelpoort) en het landhoofd van de spoorbrug zijn aangewezen als Rijksmonumenten en behoeven vanuit dat oogpunt een planologische bescherming. Het oostelijke wachthuis van het landhoofd van de spoorbrug is al planologisch beschermd in het vigerende bestemmingsplan. Het westelijke wachthuis van landhoofd en de Hezelpoort genieten nog geen planologische bescherming.

2.2.9.2 Beschermd stadsgezicht Benedenstad

Een groot gedeelte van de benedenstad valt binnen het beschermd stadsgezicht. De aanwijzing is geschiedt op basis van de Nota 'Beschermd Stadsgezicht' welke in 1975 in de Raad werd vastgesteld. Ten gevolge van deze aanwijzing wordt het betreffende gebied op basis van artikel 35 e. v. van de Monumentenwet 1988 middels het bestemmingsplan beschermd. Een klein gedeelte hiervan valt ook binnen voorliggend plangebied. Het betreft het gedeelte van het spoortracé dat is gelegen tussen de Waalkade, de Veemarkt en de omgeving Hezelpoort. Het betreft het talud van de spoordijk en de bebouwing erin. De westelijke delen van het viaduct (de Hezelpoort) en het landhoofd vallen niet binnen de begrenzing, de oostelijke delen wel.

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1 Streekplan Gelderland 2005

2.3.1.1 Stedelijke ontwikkeling

In het rijksbeleid, zoals verwoord in de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Nota Pieken in de Delta en in de Agenda Vitaal Platteland, is de bijdrage van het nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen, van het economisch kerngebied WERV en van de Stedendriehoek tot de internationale concurrentiepositie van Nederland nadrukkelijk erkend.

Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN), één van de samenstellende delen van Gelderland, manifesteert zich als een belangrijke multi-modale schakel voor goederen en personen tussen Randstad en Ruhrgebied en de daarbij horende netwerkrelaties tussen en binnen bedrijven. Naast kennisinstellingen (Radboud Universiteit, Hogeschool Larenstein, KEMA, medisch cluster) zijn in het KAN (Knooppunt Arnhem - Nijmegen) de hoofdkantoren van een aantal internationaal opererende bedrijven gevestigd. Ook is er sprake van een sterke groei van de IT-sector. Er is een geavanceerde datacommunicatie-infrastructuur aanwezig. In samenwerking met Universiteit Wageningen en Twente wordt gewerkt aan het uitbouwen van het concept "Health Valley". De positie van het KAN in het N.W.-Europese kerngebied wordt met de HSL-Oost, de HST-halte Arnhem en het netwerk van Europese binnenhavens verder uitgebouwd. Op termijn is een opwaardering tot een volwaardige HST-verbinding aansluitend op het Europese Netwerk gewenst. Ook de nabijheid van vliegveld Niederrhein kan hierbij een rol spelen.

Door de strategische positie en de zich ontwikkelende relaties met Zuid-Nederland, is een verdere versterking van de netwerkrelaties ook in zuidelijke en noordelijke richting aan de orde. Dit samen bepaalt de internationale potenties van het nationaal netwerk KAN en maakt het kansrijk als vestigingsplaats voor commerciële dienstverlening. Door de inbedding van het stedelijk netwerk in diverse en gradiëntrijke landschappen en door de aanwezige brede onderwijs- en culturele infrastructuur vormt het KAN een buitengewoon aantrekkelijk woon- en werkgebied.

De inzet voor de regionaal-economische ontwikkeling is dan ook de landschappelijke kwaliteiten te behouden en versterken en uitbreiding van stedelijk gebied te beperken en zorgvuldig vorm te geven.

Het beeld van de verstedelijkingssituatie in Gelderland per 1-1-2000 laat zien dat van de bijna 2 miljoen inwoners ruim 30% woonachtig is in het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Daarmee is Nijmegen als onderdeel van het KAN een belangrijke woonlocatie voor Gelderland.

Het streekplan ziet Nijmegen als een kwalitatief hoogwaardig stedelijk gebied aan één van de grote rivieren die door Gelderland stromen. Samen met Arnhem ziet de provincie Nijmegen als poortwachter van het rivierengebied.

2.3.1.2 Groenblauwe raamwerk

Groen

In het Streekplan Gelderland 2005-2015 wordt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van nationaal niveau vertaald naar het provinciale niveau. De EHS is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is in het Streekplan Gelderland 2005-2015 door de provincie vertaald in de Gebiedsplannen Natuur en Landschap. Nijmegen valt binnen het gebiedsplan Rivierenland. In de nabije omgeving van het Waalfront vallen de uiterwaarden van de Waal (inclusief Fort Benedenwaal) binnen de EHS.

Blauw (water)

Zoals gesteld in het regioadvies voor de PKB Ruimte voor de Rivier, speelt zowel bij Nijmegen als bij Arnhem de koppeling van rivierverruimende maatregelen met stedelijke ontwikkelingen. Bij Nijmegen op de noordoever van de Waal de dijkverlegging Veur-Lent en op de zuidoever de ontwikkeling Koers West.

2.3.1.3 Rood raamwerk

Ter versterking van het rode raamwerk wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied, de reeds geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten. Dit is o.a. mogelijk door:

- uitbreidingen rondom de knooppunten in de centrumgebieden in de twee steden, Arnhem met Rijnboog, Centrumvisie Oost, Stadshart Zuid en Nijmegen met Koers West als uitbreiding van het centrumgebied en de Spoorzone. Bij uitbreiding is de inzet niet alleen het creëren van hoogstedelijke milieus, maar ook om de onderscheidende karakters tussen beide steden verder te accentueren. Imago en karakter zijn sleutelbegrippen om zich als stad te profileren en daardoor bepaalde activiteiten en gebruikers te binden. Van belang hierbij is het internationale vestigingsklimaat dat samenhangt met de HSL-halte te Arnhem en de universiteit in Nijmegen;
- ontwikkelen stadspoorten als aantrekkelijke toegangen tot de stad. De bestaande stadsentrees hebben niet in alle gevallen de uitstraling die hierbij mag worden verwacht. Versterking en ontwikkeling van stadspoorten rond Arnhem en Nijmegen, in een aantal gevallen wellicht in combinatie met nieuwe woon- en werklocaties, dragen bij aan een positieve uitstraling van de stad. Een goed voorbeeld is de Brabantse Poort in Nijmegen.

2.3.2 Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Binnen het plangebied zijn twee objecten die in het MIP zijn opgenomen. Dit zijn de woningwoningen aan de Weurtseweg, Pater van Hooffstraat 1 en Dijkstraat 2 en een toegangspoort aan dezelfde weg. De woningen zijn opgenomen als gemeentelijk "Beschermd stadsgezicht". De poort kent geen bescherming.

2.3.3 Nota Belvoir2

In 2000 heeft de provincie met de nota Belvoir, voor het eerst een cultuurhistorisch beleid geformuleerd. Belvoir 1 was de omslag naar een provinciebreed cultuurhistorisch beleid, waaronder zowel historische stedenbouw, archeologie en historisch landschap vallen.

Voor de uitvoering van het in de nota geformuleerde beleid zijn in Belvoir 1 vijf doelstellingen geformuleerd:

1. Maak cultuurhistorische waarden inzichtelijk
2. Integreer cultuurhistorie volwaardig in de planvorming
3. Versterk de cultuurhistorische bijdrage aan de Gelderse economie
4. Houd cultuurhistorische waarden duurzaam in stand
5. Vergroot het cultuurhistorisch besef en draagvlak

Met de nota Belvoir 2 hebben de Provinciale Staten van Gelderland op 25 mei 2005 het cultuurhistorisch beleid voor de periode 2005-2008. Bij de vaststelling van dit beleid blijven de doelstellingen van Belvoir 1 onverminderd van kracht. Daarnaast gaat de provincie nog een stap verder. Om nog meer in te kunnen spelen op de kansen die cultuurhistorie biedt voor de ruimtelijke omgeving, kiest de provincie voor een gebiedsgericht en uitvoeringsgericht beleid. Daartoe zijn de cultuurhistorische kwaliteiten van de provincie in kaart gebracht op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Op basis van deze Waardenkaart is een Cultuurhistorische Beleidskaart samengesteld. Daarin definieert de provincie tien gebieden die zich kenmerken door een eigen, specifieke identiteit. Voor de komende beleidsperiode zet de provincie zich in voor behoud, ontwikkeling en versterking van de identiteit van deze tien gebieden.

2.3.4 Waterhuishoudingsplan (WHP-3)

Er is een nieuw provinciaal waterhuishoudingsplan (WHP3) opgesteld. Begin 2004 is de Hoofdlijnennota verschenen. De beleidshoofdlijnen hebben voornamelijk betrekking op het landelijk gebied en zijn minder van belang voor dit plangebied. Wel belangrijk is dat het grondwaterbeheer vanaf 2004 geleid wordt door het draagkrachtprincipe en niet langer door onttrekkingplafonds. Het plangebied ligt in het huidige grondwaterbeschermingsgebied Nieuwe Markt (25-jaarszone). In zo'n gebied zullen de waterbalans en de functies gaan bepalen of grondwateronttrekkingen moeten afnemen of kunnen toenemen. Hiertoe worden wellicht nieuwe beschermingsgrenzen bepaald (100-jaarszone), die veel verder het plangebied in reiken.

Er zal strikt worden toegezien op de toekenning van deze functies in het bestemmingsplan.

In de lijn van de Europese Kaderrichtlijn Water wil de provincie dat alle gemengde overstorten op regionale oppervlaktewateren worden gesaneerd. Daartoe moet elke verandering in de stedelijke

waterketen en/of stedelijke herstructurering worden benut. Afkoppelen speelt daarin een belangrijke rol. Op deze wijze wordt de verplichte basisinspanning gehaald.

2.3.5 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP 2).

2.3.6 Regionale Nota Mobiliteit

In het nieuwe PVVP 2 (Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan) voor Gelderland is de ambitie voor bereikbaarheid het optimaliseren van het bestaande verkeers- en vervoerssysteem ten dienste van de bereikbaarheid en het waarborgen van de bereikbaarheid van stedelijke gebieden, bedrijventerreinen en voorzieningen. Uitvoering van deze ambities moet geregeld worden via het BB KAN traject.

2.3.7 Gelders Milieuplan

Het Gelders Milieu Plan-3 (GMP-3) richt zich op een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Het plan stelt daartoe behoud en herstel van de basiskwaliteit in Gelderland centraal. Basiskwaliteit betekent dat risico's voor mens en natuur op het vlak van gezondheid en veiligheid binnen een acceptabele grens vallen. Tevens vult het plan het Gelders aandeel in bij de aanpak van mondiale milieuproblemen zoals het klimaatvraagstuk.

De volgende paragrafen zijn voor het plangebied relevant.

2.3.7.1 Wonen en bedrijvigheid

Ondanks de grote vorderingen die het bedrijfsleven de afgelopen jaren op milieugebied wist te behalen veroorzaken bedrijven op verschillende plaatsen in Gelderland nog geluidsoverlast, geuroverlast of te hoge externe veiligheidsrisico's.

Een betrouwbaar beeld over mogelijke knelpuntsituaties vanwege te hoge luchtverontreiniging ontbreekt nog. Wel is duidelijk dat de bijdrage van individuele bedrijven aan de lokale belasting door luchtverontreiniging in het algemeen klein is. Overlastsituaties worden soms veroorzaakt door individuele bedrijven, soms zijn het bedrijventerreinen die milieuproblemen veroorzaken. Aanpak van problematische bedrijventerreinen in Nijmegen West/Weurt en Zutphen (de Mars) is voorzien via stimuleringsprojecten.

2.3.7.2 De Stimuleringsprojecten

Om de basiskwaliteit uiterlijk in 2010 te bereiken moeten een aantal hardnekkige knelpunten worden aangepakt. Een deel van deze knelpunten is zo complex dat hiervoor stimuleringsprojecten zijn geformuleerd. Deze zullen de komende planperiode worden uitgevoerd.

Nijmegen West/Weurt kenmerkt zich als een gebied waar zware bedrijvigheid en woonwijken elkaar in de weg zitten. Ook verkeersproblemen spelen hier op. In dit stimuleringsproject gaat het om het bepalen van de milieuruimte voor het gehele gebied. Dit om enerzijds een evenwichtige ruimtelijke en economische ontwikkeling mogelijk te maken en anderzijds te voldoen aan de milieueisen die behoren bij het begrip basiskwaliteit. Voor het al bestaande project is ten behoeve van de aansturing behoefte aan een goede organisatiestructuur waarin de betrokken overheden een plaats hebben. Om daarvoor voldoende draagvlak te krijgen zullen allereerst de alternatieven voor de benodigde organisatiestructuur moeten worden uitgewerkt alvorens daarover een besluit kan worden genomen.

2.3.8 Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG)

In de PmG worden de waterwingebieden (1 jaarszone) en de grondwaterbeschermingsgebieden (25 jaarszone) aangegeven. De drinkwaterwinning Nieuwe Markt is wel op kaart aangegeven, maar de gemeente Nijmegen is bevoegd gezag. De regels die van toepassing zijn, zijn dezelfde als die in grondwaterbeschermingsgebieden waar de provincie bevoegd gezag is (zoals Heumensoord).

2.4. Waterschapsbeleid

2.4.1 Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR-2)

De waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheerders binnen het Gelders rivierengebied presenteren in dit plan hun beleid voor de periode 2002-2006. Het belangrijkste streven in dit plan is te komen tot 'ecologisch gezond' water, waar planten en dieren goed kunnen gedijen. Emissies vanuit de waterketen vormen hierbij een bedreiging.

In het IWGR-2 is het volgende beleid gesteld:

- De sanering van de gemeentelijke riolering met kracht voortzetten.
- Stikstof- en fosfaatreducerende maatregelen bij de RWZI's nemen.
- De aanpak van diffuse bronnen voort zetten en zonodig intensiveren.

Voor het overstorten van gemengde stelsels in het stedelijk gebied zijn de volgende beleidsregels vastgesteld:

Sinds 1992 geldt voor het beperken van de vuiluitworp de basisinspanning.

- Gemeenten dienen in 2006 de vuiluitstoot uit overstorten met 50% gereduceerd te hebben.
- Aangezien er in het bereiken van de basisinspanning een achterstand is ontstaan, zal er via rioleringsplannen en handhaving in overleg met gemeenten tot een inhaalslag gekomen moeten worden.

2.4.2 Stroomgebiedsvisie

Eind jaren negentig is het denken over water veranderd door een aantal forse wateroverlastsituaties in onze rivieren en regionale wateren. Na uitgebreid onderzoek heeft het Kabinet in 2000 geconcludeerd dat het geen toeval betreft, maar mede het gevolg is van klimaatverandering en bodemdaling die aan de gang is. Daarnaast zijn rivieren en beken in het verleden ingesnoerd, terwijl het water uit stad en platteland juist versneld op deze wateren wordt afgevoerd. Ook veroorzaken landbouw, wonen, verkeer en industrie nog steeds watervervuiling. Dit maakt dat naast veiligheid en wateroverlast ook de kwaliteit van het water en ons drinkwater in het geding is. Tijdens de hittegolf van 2003 bleek ook watertekort een reëel probleem met zelfs risico's voor regionale waterkeringen. De boodschap van het Kabinet is dan ook om in de toekomst anders om te gaan met water. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben voorjaar 2001 een start gemaakt in de Startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw. Afsproken is onder meer dat er voor alle stroomgebieden in Nederland een lange termijn visie wordt opgesteld, die inzicht geeft in de - toekomstige - opgaven om de regionale watersystemen op orde te houden en te brengen, alsmede laat zien welke maatregelen en kosten daarmee gemoeid zijn. Met de Stroomgebiedsvisie Rivierengebied geven de Provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat Directie Oost-Nederland hun invulling aan die afspraak.

2.5. Regionaal beleid

2.5.1 Regionaal plan 2005-2020

Het Regionaal Plan beoogt ruimte te bieden voor ontwikkelingen die kunnen leiden tot een aantrekkelijke, internationale concurrerende regio Arnhem-Nijmegen. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor "het goede leven": Het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap, waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Het beleid voor het wonen richt zich op hoogwaardige centrumstedelijke woonwerkmilieus.

In verband met de internationale concurrentiestrijd is er binnen het KAN behoefte aan mooie hoogstedelijke woonwerkmilieus op aantrekkelijke locaties in stad en regio. Deze milieus zijn nog onvoldoende beschikbaar in de regio. Centrumstedelijke milieus zijn nodig om hoogopgeleide arbeidskrachten aan te trekken en om een vestigingsmilieu te bieden voor nieuwe economische en culturele activiteiten. Met Rijnboog Arnhem en Koers West Nijmegen, twee stedelijke herstructureringsprojecten aan de Rijn en Waal, kan hierop worden ingespeeld.

De regio kan zich profileren aan de hand van nieuwe kansrijke economieën die in de regio een sterke groei doormaken. Opmerkelijk is de opkomst van de zogenaamde "creatieve" industrie. Deze sector bestaat uit vaak kleine, creatieve ondernemingen in uiteenlopende branches (uitgeverijen,

softwareontwikkeling, reclame, ontwerp, muziek, podiumkunsten) die goed gedijen in een stedelijk klimaat. De Waalhaven wordt gezien als een gebied dat ruimte biedt voor de ontwikkeling van creatieve industrie'.

Het Waalfront wordt samen met de Waalkade gezien als gebied met intensief stedelijk gebruik aan het water. Ook zijn er culturele broedplaatsen en toeristische potenties aanwezig die het Regionaal Plan ondersteunen. Vanuit de woningbouwafspraken gaat een aanzienlijk deel van de beoogde bebouwing in het Waalfront plaatsvinden.

2.5.2 Maatregelen regioadvies "Ruimte voor de Rivier"

De grotere binnendijksgerichte rivierverruimende maatregelen die in het regioadvies voor de korte termijn nodig zijn, zijn onder andere de dijkverlegging Veur-Lent.

De projecten met ruimtelijke impuls, die evenwel geen bijdrage leveren aan de doelstelling veiligheid, zijn de stedelijke zones ter plaatse van Nijmegen, Tiel en Zaltbommel.

Vanuit de lange termijn is het nodig om voor 2015 het proces op te starten voor de grote binnendijksgerichte maatregelen, waarvan de noodzaak voor rivierverruiming na 2015 is voorzien. Op dit moment bestaat hiervoor (enig) maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak en is er sprake van een nu of nooit situatie, gezien de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Het gaat hierbij om de hoogwatergeulen bij Deventer en Zutphen.

Gezien de ruimtelijke stedenbouwkundige ontwikkelingen op lange termijn zijn als zoekzones in het ontwerp Streekplan opgenomen de hoogwatergeulen bij Deventer en Zutphen. Op korte termijn spelen de hoogwatergeul Veessen-Wapenveld en de dijkverleggingen Veur-Lent en Voorsterklei.

Kaarten

De uitwaard aan de overzijde van het plangebied is aangewezen als 'Hydrologisch beïnvloedingsgebied', met als kenmerk 'Uiterwaard', met de basisfunctie 'EHS'.

Het plangebied is op de kaart Maatregelen Regioadvies Ruimte voor de Rivier' (verwijzend naar het plan Waalfront) aangegeven als 'Ruimtelijke impuls'.

2.5.3 Regionale Nota Mobiliteit

Het KAN (Knooppunt Arnhem Nijmegen) kiest in zijn Regionale Nota Mobiliteit voor een focus op de regionale bereikbaarheid en zet maximaal in op de gebundelde regionale vervoersstromen en de verknoping van de verschillende regionale netwerken. Deze focus wordt vertaald naar een meerjarig investeringsprogramma mobiliteit (verdeelsleutel regionale BDU-gelden). Met deze beleidskeuzes zet de stadsregio in op de meer regionale investeringsprojecten die de meeste effectieve bijdrage moeten leveren aan de verbetering van de interne bereikbaarheid. Daarmee verschuift de focus van een breed programma van lokale en bovenlokale projecten naar een beperkter regionaal c.q. bovenregionaal programma.

Centraal in de strategie om de bereikbaarheid van het KAN te verbeteren staat 'benutten'. Benutten van het autonetwerk staat voorop. Het project Beter Bereikbaar KAN geeft hier invulling aan. Waar benutten onvoldoende soelaas biedt, komt bouwen in beeld. In de regio worden voorbereidingen getroffen voor verschillende bouwprojecten:

- Verbreding A50;
- Stadsbrug Nijmegen;
- Doortrekking A15 (Ressen-A12) (in onderzoek)

2.6. Gemeentelijk beleid

2.6.1 Kansen voor de Keizerstad

Het Waalfront komt aan bod bij 'Stad aan de Stroom'. Nijmegen gaat haar verloochende relatie met de rivier herstellen. Op sommige plaatsen is de waterkant dichtgegroeid met bedrijven en is de rivier nauwelijks te vinden.

Samen met het ontwikkelen van de VINEX-locatie Waalsprong kan het Waalfront van de Waal een stroom door de stad maken. Het stedelijk waterfront aan de zuidkant van de Waal dient een stedelijke rand te vormen tegenover de meer landelijk gelegen Waalsprong aan de Betuwse zijde. Het Waalfront dient van monofunctioneel gebied te veranderen in een gebied met verschillende functies, waaronder wonen, werken, toerisme, cultuur, groen e.d. Dit alles op loopafstand van het centrum van Nijmegen. Verder gaat het om veel recreatief openbaar gebied, een duidelijke relatie met Park West, vernieuwing van de verkeersstructuur, recreatieve fietsroutes en een tweede stadsbrug.

Onderdeel hiervan is de ruimtelijke insteek "Nijmegen omarmt de Waal". Dit is inmiddels vertaald in een kaartbeeld, waarop compensatiegebieden zijn aangegeven voor de diverse ruimtelijke ingrepen in het stroomgebied van de Waal, zoals onder andere de nevengeul en de dijkverlegging bij Lent.

2.6.2 Cultuurhistorisch profiel Waalfront

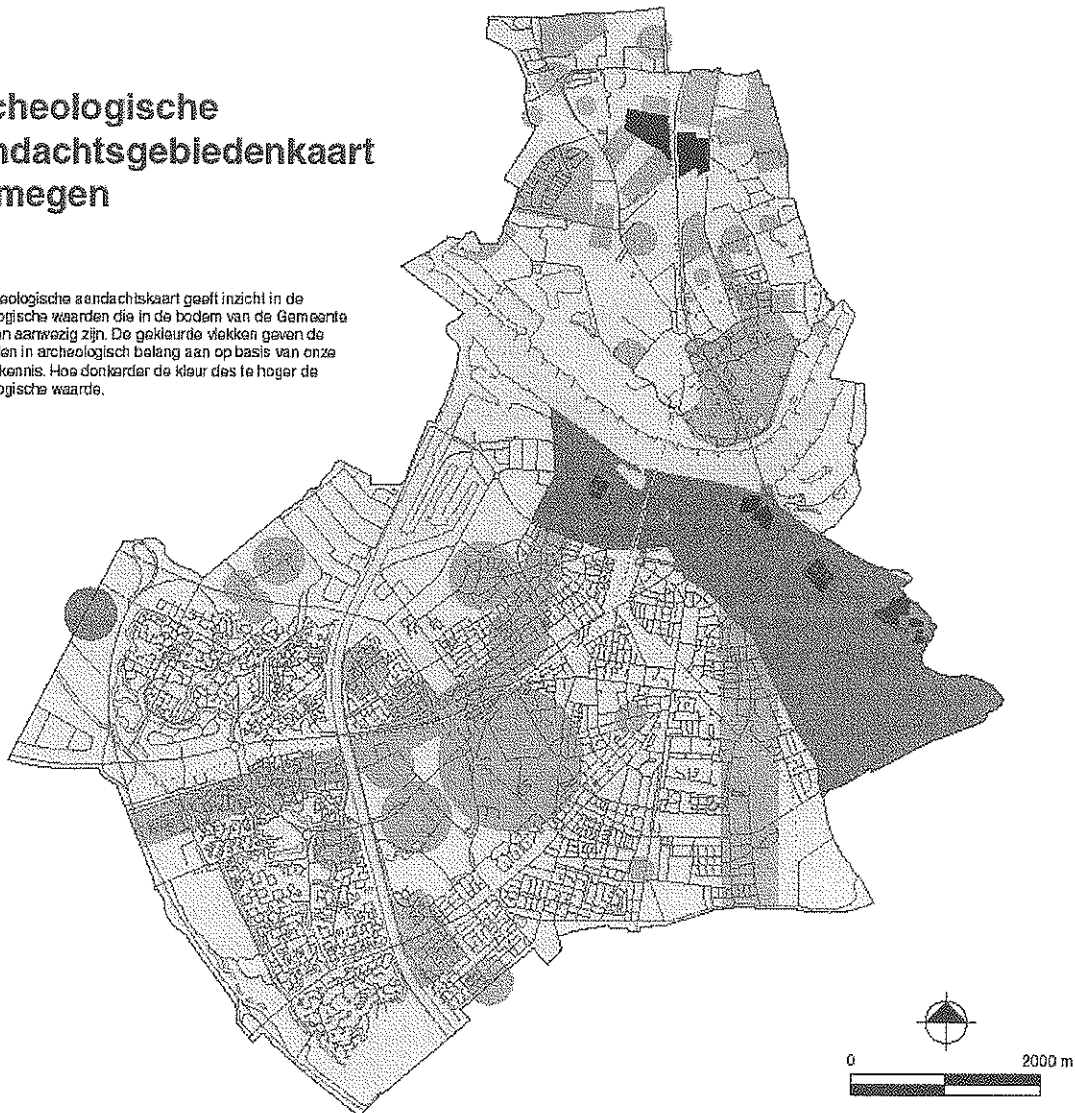
In het kader van het Belvedereproject "Cultuurhistorie in zicht!", is in de eerste helft van 2004 door de afdeling stadsontwikkeling het Cultuurhistorisch profiel gemaakt. Het document heeft vervolgens gediend als inspiratiebron voor een multidisciplinair team dat de mogelijkheden voor stedenbouwkundige inpassing heeft bestudeerd. Los van dit Belvedereproject zijn verschillende workshops en themadagen georganiseerd rond het thema cultuurhistorie Waalfront.

Het Cultuurhistorisch profiel behandelt de landschappelijke onderlegger en de drie historische hoofdcomponenten: de Romeinen, de vestingwerken en de industrie. Hierbij wordt tevens aandacht besteed aan de brede context van deze ontwikkelingen. Behalve dat er rekening gehouden moet worden met afzonderlijke waarden en kwaliteiten, is het ook van groot belang om iets te doen met de zogenaamde kruispunten of koppelstukken. Op deze plekken zijn meerdere historische lagen aanwezig. Dit is een bijzondere eigenschap van het gebied.

2.6.3 De archeologische aandachtsgebiedenkaart

Archeologische aandachtsgebiedenkaart Nijmegen

De archeologische aandachtskaart geeft inzicht in de archeologische waarden die in de bodem van de Gemeente Nijmegen aanwezig zijn. De gekleurde vlekken geven de verschillen in archeologisch belang aan op basis van onze huidige kennis. Hoe donkerder de kleur des te hoger de archeologische waarde.



In Nijmegen heeft de gemeenteraad in 1988 met de beleidsnota "In de grond van de zaak" grote delen van het gebied op de stuwwal vanaf de Hunerberg in Nijmegen-Oost tot en met het voormalige stadsgebied van Ulpia Noviomagus in Nijmegen-West aangegeven als archeologisch waardevol gebied. Het gaat daarbij om gebieden waarvan is "aangetoond, dat zich daar sporen uit het verre verleden danwel archeologische monumenten bevinden ofwel ten aanzien waarvan het

sterke vermoeden bestaat dat deze zaken daarin voorkomen.” Met andere woorden, niet alleen gekende waarden vormen een aanleiding, maar ook de verwachting dat archeologische sporen zullen voorkomen, geeft onderbouwing aan de aanwijzing van de waardevolle gebieden. De Raad heeft bepaald dat in het archeologisch aandachtsgebied alle werkzaamheden in de bodem moeten worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek. Deze voorwaarde wordt in de bestemmingsplannen van de betreffende gebieden opgenomen en moet worden overgenomen in elke vergunning waarbij grondwerkzaamheden te verwachten zijn.

In 2008 zal de aandachtsgebiedenkaart vervangen worden door de archeologische beleidskaart. Voor de aangewezen aandachtsgebieden zal dan het volgende gaan gelden: bij werkzaamheden op deze terreinen is het uitgangspunt behoud in situ via planaanpassing of eventueel inpassing van archeologische resten en moeten alle werkzaamheden in de bodem beneden een bepaald niveau worden voorafgegaan door archeologisch onderzoek. Deze terreinen krijgen in het bestemmingsplan de aanduiding: archeologisch waardevol terrein. Voor de bestemmingen waarover deze aanduiding ligt, gelden specifieke bouw- en aanlegvoorschriften. Elke vergunningaanvraag waarbij grondwerkzaamheden te verwachten zijn, wordt door Bureau Archeologie van de gemeente Nijmegen beoordeeld. Daarbij wordt bepaald of, en zo ja in welke vorm, archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, of er voorschriften aan de vrijstelling moeten worden gesteld en of er randvoorwaarden aan de aanlegvergunning moeten worden gesteld.

2.6.4 De Groene Draad, Kansen voor het Nijmeegse groen (2007)

Het nieuwe groenbeleid is vastgelegd in 'De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen' (13 februari 2007 vastgesteld door b&w, 11 april vastgesteld in de raad). Het nieuwe groenplan 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 nieuwe visie op de Nijmeegse groenstructuur stelt ten aanzien van het plangebied het volgende.

2.6.4.1 Nijmegen West

Onder Nijmegen West vallen alle woonwijken in het westelijke deel van de stad tussen het centrum, de spoorlijn Nijmegen-'s Hertogenbosch en het Maas-Waalkanaal. Het is ontwikkeld in verschillende periodes en daarom gevarieerd van opzet, zowel wat betreft bebouwing als wat betreft het groen. De wijken Biezen/Waterkwartier en Wolfskuil zijn compact van opzet met weinig openbaar groen terwijl het stadsdeel richting Hees, Heseveld en Neerbosch-Oost langzaam groener wordt. De woonwijken in Oud-West worden omgeven door een rijk scala aan geplande en ongeplande groenvoorzieningen: relictten van oude landgoederen, kloostertuinen, sportvoorzieningen, fraaie lanen, begraafplaatsen, volkstuinten, parken, groenstroken en particuliere groenelementen. Het groen is sterk gefragmenteerd geraakt door claims vanuit woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur. De recreatieve en ecologische mogelijkheden van de groenelementen zijn tot nu toe onvoldoende benut.

2.6.4.2 Waalfront

In dit project wordt het huidige industriegebied langs de Waal omgevormd in een woon- en werkgebied met een groene parkscheg in het midden. Er wordt een relatie met Park West gelegd zodat dat groene gebied uiteindelijk tot aan de Waal doorloopt. De relatie tussen Waterkwartier en de Waal wordt hersteld door groene opgangen naar de dijk te maken. Zo krijgen bewoners van het Waterkwartier niet alleen de mogelijkheid om naar de Waal te gaan, maar ook om te recreëren in het groen van het Waalfront.

2.6.4.3 Kansen

De ontwikkeling van het Waalfront biedt kansen voor het ontwikkelen van nieuw groen binnen het nieuwe stedelijke gebied. Een relatie met het Park West en de Waal vormt hierbij een van de uitgangspunten. Het doortrekken van een doorgaande en duurzame bomenstructuur langs de Winselingseweg tot aan de Waal behoort hier tot de kansen.

2.6.5 Richtlijn Natuur Nijmegen (2004)

De wijze waarop in Nijmegen omgegaan wordt met flora en fauna en met de natuurwetgeving is nader uitgewerkt in de Richtlijn Natuur. Deze Richtlijn Natuur is verwerkt in de Checklist Ruimtelijke Projecten. Bij de Richtlijn Natuur horen ook de Natuurwaardenkaart en de Natuurkalender. De Natuurwaardenkaart laat in één oogopslag zien waar in Nijmegen welke beschermde soorten zich bevinden. De Natuurkalender geeft aan wanneer welke werkzaamheden wel of niet mogen worden uitgevoerd. Het gaat hierbij zowel om reguliere beheer- en onderhoudswerkzaamheden als om bouw-, cultuur- en civieltechnische werkzaamheden.

2.6.6 MER Waalfront (Bijlagenrapport 6. Natuur augustus 2006)

2.6.6.1 Aanwezigheid natuurgebieden

Vanwege het uitplaatsen van de grote industriële lawaaimakers neemt in het Basisalternatief (BA) en het Programma-Alternatief-Plus (PAP) de uitstraling naar het buitendijks gelegen Vogelrichtlijngebied aan de overzijde van de Waal fors af. De geluidemissie van het scheepvaartverkeer overschaduwde dit effect enigszins. Hierdoor neemt het aantal hectare dat binnen de lagere geluidklassen valt in alle varianten slechts minimaal toe (circa 1 hectare).

2.6.6.2 Aanwezigheid van flora- en faunasoorten

Alle alternatieven hebben een gunstige invloed op aanwezigheid van flora- en faunasoorten. Aanvankelijk zullen door herinrichting de bestaande habitats vernietigd worden. Over het algemeen betreft het kleine populaties van soorten die vrij algemeen zijn. In Waalfront is veel ruimte gereserveerd voor groenontwikkeling. Netto zal er sprake zijn van een relatief sterke toename in flora- en faunasoorten. In het Programma-Alternatief-Min (PAM) is minder ruimte (40%) voor groenontwikkeling en blijft de industrie nadrukkelijk aanwezig. In het PAP is deze ruimte wel aanwezig maar zal de druk vanuit de woonomgeving (meer woningen, meer honden en katten) sterker zijn dan in het BA. Deze eigenschappen zorgen ervoor dat in het PAM en in het PAP minder mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van de soortenrijkdom.

2.6.6.3 Ecologische relaties

Als onderdeel van het Nijmeegs beleid krijgt Park West in alle alternatieven een groene aansluiting op de Waal. Het grachtenstelsel rond het voormalige Fort Krayenhoff vormt deels de invulling van de gewenste natte verbindingzone met het Maas-Waalkanaal Bomenrijen langs routes parallel aan de Waal (Waalbandijk, Weurtseweg) zorgen voor een geringe ecologische verbinding tussen Park West en de groengebiedenrichting centrum: Krayenhofpark, Kronenburgerpark. Het functioneren van deze relaties is in het basisalternatief beter gewaarborgd dan in de overige alternatieven.

Binnen de ontwikkeling van Waalfront is geen ruimte voor natuurontwikkeling. De groengebieden hebben vooral een recreatieve functie en zullen naar verwachting ook intensief worden benut.

2.6.6.4 Mitigerende maatregelen

In het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) wordt bij de inrichting van de natte gracht rond het 'fort' en de waterberging in de droge gracht van het Fortlandschap uitgegaan van ecologische principes. Voor de natte gracht betekent dit een open verbinding met de Waal (die bij hoogwater wordt gesloten door een kering) en maximaal ruimte voor de ontwikkeling van oevervegetatie. Bij de daadwerkelijke uitvoering zal een balans gezocht moeten worden tussen de historische situatie van het fort en de ecologie. De droge gracht voor de waterberging wordt zo diep aangelegd dat de bodem gedurende een deel van het jaar beneden het grondwaterpeil ligt.

In het MMA is verder aandacht besteed aan een meer robuuste groene relatie met de binnenstad: Krayenhofpark, Spoorzone, Kronenburgerpark. De assortimentkeuze voor de wegbeplanting is afgestemd op de versterking van het vleermuisenbiotoop.

2.6.6.5 Milieubeleidsplan 2007-2010 "Gezonde groene en schone stad"

In dit document staat het lokale milieubeleid van Nijmegen beschreven. Nijmegen heeft samen met andere partijen in de bouw het KAN convenant duurzaam bouwen ondertekend. Dit convenant beschrijft het basisniveau van duurzaam bouwen waarvan de deelnemers uitgaan.

Voor het Waalfrontgebied geldt tevens het met de Provincie Gelderland en de buurgemeente Beuningen opgestelde Milieuprogramma 2007-2010 Nijmegen-West en Weurt, "Milieukwaliteit nu en morgen".

Het milieuprogramma moet ervoor zorgen dat de milieukwaliteit van Nijmegen-West Weurt verbetert en gewaarborgd blijft, ook bij nieuwe ontwikkelingen in Nijmegen-West Weurt.

Doelen voor de aankomende vier jaar zijn:

- In 2010 voldoen alle plekken in Nijmegen-West Weurt voor fijn stof en NO₂ aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit.
- Er komt ten opzichte van 2006 geen procentuele toename van bestaande woningen, schoolgebouwen of gezondheidsinstellingen waar de voorkeurswaarden door verkeer of door industrie worden overschreden (standstill-principe).
- De geuroverlast in alle wijken van Nijmegen-West Weurt is in 2009 teruggebracht tot minder dan 3% ernstig gehinderden. Het noordelijk deel van De Biezen/Waterkwartier bereikt dit doel enkele jaren later, vanwege de ontwikkeling van het Waalfront.

2.6.7 Waterplan

Het in juni 2001 vastgestelde Waterplan Nijmegen vormt voor de Nijmeegse waterpartners¹ de inhoudelijke en procesmatige basis voor het samen werken aan een duurzame waterketen, een gezond veerkrachtig watersysteem en een aantrekkelijke leefomgeving in Nijmegen tegen de laagst maatschappelijke kosten. Het plan geeft vanuit een visie op de lange termijn (50 jaar) een beschrijving van het totale waterbeleid voor de middellange termijn (15 jaar) met een programma voor de eerste 5 jaar. Belangrijke doelstellingen zijn:

- Optimalisatie van de waterbeheerketen samen met de waterpartners;
- Gezond maken van de stadswateren;
- Afkoppelen van regenwater op een liefst zichtbare wijze;
- Bevordering van het waterbewustzijn bij de Nijmegenaren.

Voor het plangebied staan de volgende concrete beleidswensen beschreven. Wijken worden vriendelijker ingericht met veel groenvoorzieningen en water heeft een volwaardige plaats gekregen in de leefomgeving. Om dit te bereiken wordt er actief gewerkt aan het afkoppelen van dak- en wegverharding in de straten. Regenwater wordt of ter plaatse geïnfiltreerd of naar centrale opvangvoorzieningen geleid. Doel is om regenwater te infiltreren en daardoor de grondwatervoorraad aan te vullen.

Het is niet waarschijnlijk dat deze ontwikkeling in bestemmingsplannen zal worden vastgelegd middels een bestemming, maar het kan wel een rol spelen in de aanlegvergunningsfeer. Daarom moet bezien worden bij het bestemmen van het gebied of het weinige groen een dubbelfunctie moet krijgen (Waterinfiltratiegebied).

In de toekomst zullen er meer huizen en straten worden afgekoppeld en de openbare (groene) ruimte kan dan ingericht worden als wadi of andere infiltratievoorziening.

Eén van de andere doelen uit het Waterplan is het benutten van de mogelijkheden tot het afkoppelen van hemelwater bij de inrichting ter verfraaiing van de leefomgeving.

2.6.8 Nota Mobiliteit in Balans

Nijmegen moet in de toekomst lokaal en regionaal goed bereikbaar zijn en blijven, binnen de kaders van leefbaarheid en duurzaamheid. Dit staat aangegeven in de nota Mobiliteit in Balans, waarin de gemeente Nijmegen haar visie geeft op het verbeteren van de infrastructuur voor duurzame vervoerswijzen.

Nijmegen kiest voor een goede regionale en lokale bereikbaarheid door een betere regulering van het autoverkeer en door het stimuleren van selectief autogebruik. Onnodig autoverkeer in de stad wordt teruggedrongen onder andere door het aanleggen van overstappunten aan de rand van de stad, waar automobilisten hun auto veilig kunnen achterlaten en waar zij kunnen overstappen op het openbaar vervoer of de fiets. Recentelijk (februari 2006) heeft de gemeenteraad besloten tot de uitwerking van een hoogwaardig openbaar vervoer. Dit omvat een systemsprong ten opzichte van

¹ gemeente Nijmegen, waterschap Rivierenland, Rijkswaterstaat Directie Oost-Nederland, provincie Gelderland en waterbedrijf Vitens. Waterschap Rivierenland en waterbedrijf Vitens zijn ontstaan uit fusies waardoor het aantal waterpartners is verminderd van 8 tot 5.

het busvervoer (geleide bus zonder emissie). Een van de lijnen loopt vanaf Plein 44 (in het centrum van Nijmegen) via Waalfront naar Beuningen.

De verkeersafwikkeling via de stedelijke wegnetten verloopt de verkeersafwikkeling steeds moeizamer. Met name de Oranjesingel en het Keizer Karelplein (beide liggen in het verlengde van de Waalbrug) vormen knelpunten. Verder zijn in Nijmegen alle overgangen van het Maas-Waalkanaal problematisch. Via het programma Beter Bereikbaar KAN wordt nu al gewerkt aan het maximaal benutten van het wegnnet. Omdat, ondanks alle maatregelen, de huidige infrastructuur niet toereikend is om het verkeer te verwerken, wordt tevens extra infrastructuur aangelegd om de groeiende lokale verkeersstroom te kunnen faciliteren. In dit kader wordt onder andere de tweede stadsbrug gerealiseerd.

In "Kansen voor de Keizerstad, ruimtelijke verkenningen 2030" staat dat Nijmegen als netwerkstad een volwaardige rol wil spelen. Een extra oeververbinding tussen de bestaande stad en de Waalsprong is hierbij noodzakelijk. Deze verbinding is volgens de gemeente Nijmegen ook van evident belang voor de revitalisering van het gehele westelijke stadsdeel en de ontwikkeling van de Waaloever.

In maart 2005 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met 'Achter de Hezelpoort' als nieuwe locatie voor een parkeergarage ten behoeve van het stadscentrum. De garage komt langs het spoortalud te staan. De garage ligt grotendeels bovengronds en verrijst, vanaf de Tunnelweg gezien, als een hellend 'park'. Deze garage zal deels gevoed worden met verkeer afkomstig van de stadsbrug met als bestemming het centrum van Nijmegen.

2.6.9 Koers West

Koers West is de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van Nijmegen-West en formuleert maatregelen op het gebied van wonen, werken en bereikbaarheid die de stad opnieuw in balans moeten brengen. Koers West heeft drie pijlers: het Waalfront (wonen en werken), de nieuwe Stadsbrug en de revitalisering van het bedrijventerrein Noord-Oostkanaalhavens, NOK. De drie pijlers staan niet op zichzelf, maar grijpen in elkaar. De knelpunten en kansen die dat oplevert zijn in het Koersdocument uitgewerkt in zeven thema's: cultuurhistorie en archeologie, milieu, verkeer, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is de huidige situatie en het toekomstperspectief in beeld gebracht. Zo blijft de samenhang tussen de drie plandelen gewaarborgd en wordt de kwaliteit zeker gesteld.

2.6.10 Kadernota beeldkwaliteit "Nijmegen over de brug"

'Nijmegen over de brug' is de kadernota beeldkwaliteit. Deze heeft een vervolg gekregen in de Uitwerkingsnota. Deze stelt in het hoofdstuk 'C Dynamiek - de levenscyclus van een gebied' in paragraaf "1 Ontwikkelings- en transformatiegebieden" het volgende:

Ontwikkelings- en transformatiegebieden zijn gebieden waar ontwikkelingen worden verwacht en waarbij de functies en de stedenbouwkundige structuur sterk gaan veranderen, zodat ook de beeldkwaliteit sterk verandert. Een voorbeeld van een ontwikkelingsgebied is de Waalsprong. Een voorbeeld van een transformatiegebied is Koers West. In ontwikkelings- en transformatiegebieden is de bestaande situatie niet het enige referentiekader, maar zal ook de ambitie voor de toekomst het aanknopingspunt zijn voor de toetsingscriteria voor beeldkwaliteit. De gemeente streeft ernaar die ambities vast te leggen in stedenbouwkundige visies, ontwerpen en beeldkwaliteitplannen. Dit is voor het onderhavige plangebied het Masterplan Waalfront.

2.6.11 Beschermd stadsbeeld

De woningen aan de Weurtseweg die genoemd zijn bij het MIP zijn opgenomen als gemeentelijk Beschermd stadsbeeld. De woningen zijn opgenomen in het plan. Het betreft het lange blok met de woningen:

- Pater van Hooffstraat 1;
- Weurtseweg 182 t/m 222;
- Dijkstraat 2, en een kort blok van 5 met de woningen;
- Weurtseweg 224 t/m 230.

Doelstelling is deze eerste Nijmeegse woningwetwoningen in het straatbeeld en in relatie met de overzijde van de weg te bewaren.

2.6.12 Waterplan Nijmegen

Het in juni 2001 vastgestelde Waterplan Nijmegen vormt voor de Nijmeegse waterpartners de inhoudelijke en procesmatige basis voor het samen werken aan een duurzame waterketen, een gezond veerkrachtig watersysteem en een aantrekkelijke leefomgeving in Nijmegen tegen de laagst maatschappelijke kosten. Het plan geeft vanuit een visie op de lange termijn (50 jaar) een beschrijving van het totale waterbeleid voor de middellange termijn (15 jaar) met een programma voor de eerste 5 jaar. Belangrijke doelstellingen zijn:

- Optimalisatie van de waterbeheerketen samen met de waterpartners;
- Gezond maken van de stadswateren;
- Afkoppelen van regenwater op een liefst zichtbare wijze;
- Bevordering van het waterbewustzijn bij de Nijmegenaren.

De doelstellingen uit het Waterplan zijn overgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Met name het eerste punt is voor het Waalfront van belang.

2.6.13 Sociale en maatschappelijke voorzieningen

Voor het ontwikkelen van sociale en maatschappelijke voorzieningen wordt voor het Waalfront uitgegaan van de "Samenwijk". Het creëren van sociale cohesie tussen beide wijken (Waalfront en Waterkwartier) is gebaseerd op de wijkvisie Waterkwartier. De te realiseren voorzieningen moeten aansluiten op de behoeften van de bewoners en moeten pro-actief bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen rondom sociale infrastructuur. De voorzieningen moeten het resultaat zijn van een goede afweging tussen spreiding en clustering, bereikbaarheid en toegankelijkheid, functionaliteit en flexibiliteit, schaalgrootte en effectiviteit. Zo is het voorzieningenhart (hardware) in het Waterkwartier bedoeld om een belangrijke sociale rol te spelen als ontmoetingsplek en bij te dragen aan de basisbehoeften van bewoners op het gebied van ontwikkeling, ontspanning, ontmoeting, opvang en gezondheid. Het productenaanbod in de voorzieningen (software) zal dan ook integraal en vraaggericht moeten zijn en aansluiten bij de wensen van de inwoners van Waterkwartier en Waalfront.

3. Randvoorwaarden/onderzoek/verantwoording

3.1 Recente bestemmingsplannen

De gemeente Nijmegen actualiseert haar bestemmingsplannen. Uitgangspunt daarbij is vlakdekkend tot 20 plannen voor de bestaande stad te komen.

Binnen het plangebied is een deelplan van het bestemmingsplan Nijmegen West III opgenomen, dat buiten de actualisering van het aansluitende bestemmingsplan Nijmegen Oud-West valt. Het betreft de bestemmingsplanherziening voor het project Waalhaeve (West III - 80 45). Het plan dateert uit 2000.

3.2 Cultuurhistorie

3.2.1 Historisch (steden)bouwkundig en landschappelijk erfgoed

Om te kunnen garanderen dat de cultuurhistorische hoofdstructuur en cultuurhistorische elementen van het plangebied gehandhaafd c.q. versterkt worden bij de ontwikkeling van het Waalfront is het zaak om de volgende zaken te onderscheiden en bijbehorende randvoorwaarden aan te houden.

Het gaat om minimale eisen die bijdragen de herkenbaarheid van de cultuurhistorie. In een beeldkwaliteitplan kunnen deze uitgangspunten verder worden uitgewerkt.

3.2.1.1 Cultuurhistorische hoofdstructuur

Bij de stedenbouwkundige uitwerking dient behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur uitgangspunt te zijn. Deze bestaat uit de volgende componenten:

De oude Waalbandijk

Deze tekent zich af als diagonale structuur in het industriegebied, te beginnen bij de westkant van de haven richting Waal en daar weer naar het zuiden terugbuigend als industriestraat tussen het VASIM-gebouw en de Nyma. In het Masterplan loopt deze lijn op de scheiding Park en Quartier Romain om te vervolgen als langzaam verkeer route over het middelpunt van het Fort en door het deelgebied de Bakens. De Waalbandijk kan als structuurlijn in de nieuwe situatie herkenbaar blijven door:

- de Oude Waalbandijk van het begin tot het einde een functie te geven in het gebied (met een onderbreking bij het fort);
- één of meer parallel aan deze lijn gelegen bestaande gebouwen te handhaven (al dan niet gerestaureerd of anders)
- nieuwe bebouwing in de deelgebieden Park en de Bakens parallel aan deze lijn te ontwikkelen.

De nieuwe Waalbandijk

Deze loopt vanaf de zuidoostpunt van de haven tot voorbij de westgrens van het plangebied. In het Masterplan volgt deze lijn globaal het huidige tracé. Langs de dijk wordt de nieuwe stadsweg aangelegd.

De nieuwe Waalbandijk kan als structuurlijn in de nieuwe situatie herkenbaar blijven als:

- het dijklichaam als dijk herkenbaar blijft (reliëf, talud)
- het dijklichaam bij een eventuele verlegging evenwijdig aan de rivier blijft lopen
- het dijklichaam op regelmatig terugkerende plaatsen een opgang krijgt

De belijning van fort Krayenhoff

Deze is met uitzondering van de muur aan de Waalzijde momenteel onzichtbaar, maar heeft een heel specifiek grachtenstructuur die nauwkeurig is te reconstrueren aan de hand van historisch kaartmateriaal. In het Masterplan liggen de grachten van het fort in de deelgebieden Fort, Fortenlandschap en de Bakens.

De grachten van het fort kunnen als structuur in de nieuwe situatie herkenbaar blijven als:

- ze als zodanig herkenbaar zijn als reliëf
- als het verloop van de grachten in z'n geheel zichtbaar is en zoveel mogelijk aan één zijde de oorspronkelijke taludlijn wordt aangehouden (binnenzijde of buitenzijde). Uiteraard zal de buitenste gracht door de nieuwe stadsweg worden doorsneden.

- als de relatie met de oude waalbandijk zichtbaar wordt gemaakt
- als de relatie met het bovengrondse muurwerk van het fort zichtbaar wordt gemaakt.

De Weurtseweg

Deze vormt al zo'n tweeduizend jaar de belangrijkste centrale as die Oost en West Nijmegen verbindt. Na de ontmanteling van de vestingwerken heeft deze weg zijn van oorsprong belangrijke functie teruggekregen en het is tot op de dag van vandaag een weg met de nodige allure. In het Masterplan verandert er niets aan het tracé van deze weg. Wel zal het uiterlijk aan de noordzijde enigszins veranderen omdat bestaande bebouwing op verschillende plaatsen vervangen wordt. Deze lijn blijft als structurelement in de nieuwe situatie alleen herkenbaar als de nieuwe bebouwing op vergelijkbare wijze als in de oorspronkelijke situatie georiënteerd wordt en met een dusdanige afstand dat het wegprofiel als een doorgaande lijn blijft functioneren.

De Winselingseweg

Deze noorzuidlijn met zijn typische schuinte in westelijke richting waar hij de Waal bereikt, bestaat naar alle waarschijnlijkheid al vanaf het begin van onze jaartelling of is wellicht nog ouder. Er wordt aangenomen dat hij niet voor niets bij de Waal eindigt. In de Romeinse tijd zou hier een oversteekplaats zijn geweest. De Winselingseweg zal oorspronkelijk een iets verhoogd zandlichaam zijn geweest en in de Middeleeuwen zijn opgewerkt tot dwarskade. De nadrukkelijk ontworpen schuinte ter hoogte van de Waalbandijk stamt uit de 20^e eeuw en heeft een relatie met de industriële bebouwing in het gebied. De laatste eeuw is het heel nadrukkelijk een landschappelijke scheidslijn tussen het bebouwde Nijmegen en het open buitengebied ten westen van Nijmegen. Ruimtelijk bestaat dit beeld nog steeds omdat het open en laag gelegen Park West aan de Winselingseweg grenst. In het Masterplan Waalfront is de Winselingseweg een belangrijke begrenzing van het plangebied.

De Winselingseweg lijn kan als structuurlijn in de nieuwe situatie herkenbaar blijven door:

- handhaving als lijnvormig element, bijvoorbeeld door middel van wegbeplanting;
- de verbinding met de Waal via deze lijn inzichtelijk te houden.

Het Romeinse grid

Dit is een patroon waarvan verondersteld wordt dat het de basis was van de Romeinse stad. In het Masterplan is de richting ingetekend zoals die wordt verondersteld op basis van eerdere opgravingen. De afmeting van het grid in het Quartier Romain en de parkscheg is een eigentijdse invulling.

De oriëntatie van het Waterkwartier

In de huidige situatie is de bebouwing ten zuiden van het dijklichaam haaks op de dijk gesitueerd en daarmee enerzijds georiënteerd op de Waal, anderzijds georiënteerd op de Weurtseweg. Dit is eveneens het geval in het Masterplan, waarbij aangetekend moet worden dat de bouwblokken in het Fortlandschap gegroepeerd staan rond de buitengracht van het fort.

Het is van belang dat deze oriëntatie in de uitvoering van het Masterplan gehandhaafd wordt zodat de historische relatie met Weurtseweg en Waal onaangetaast blijft. Bij uitwerking van het Fortlandschap is het van belang dat de nieuwe bebouwing een relatie aangaat met het te reconstrueren fortlandschap.

De relatie tussen Handelskade, Waalhaven en Quartier Romain.

Activiteiten rond de Waalhaven hebben zich van oudsher gericht op de transportfunctie van de Waal. De bebouwing is dan ook altijd georiënteerd geweest op de haven. Naarmate de watergebonden industrieën uitbreiding kregen in westelijke richting werd het oriëntatiepunt bij die bebouwing verlegd naar de rivier. In het Masterplan wordt de centrale rol van de Waalhaven versterkt en wordt de haven letterlijk omarmd door de bebouwing.

Het is van belang dat er zowel een wisselwerking blijft bestaan tussen haven en omringende bebouwing en dat de relatie met het voormalig industriegebied ook duidelijk blijft.

3.2.1.2 Cultuurhistorische elementen

Naast de cultuurhistorische hoofdstructuur kent het plangebied ook een aantal waardevolle cultuurhistorische elementen. Deels gaat het om monumenten, deels om objecten die (nog) niet als monument zijn gekwalificeerd. We hebben het dan over industriële bouwwerken, over de eerste

woningwetwoningen in het gebied, over het zogenaamde landhoofd, over het spoorwegviaduct (de Hezelpoort), de toegangspoort aan de Weurtseweg en over de restanten van fort Krayenhoff.

Industrieel erfgoed

Binnen het plangebied bevindt zich een uitgebreide verzameling aan industriële gebouwen. Het totale complex heeft een "gegroeid karakter". Om functionele redenen zijn er stukken afgebroken, bij gebouwd en soms zijn gebouwen volledig vernieuwd. In veel gevallen gebeurde dat dan wel weer met behoud van de oude fundamenteën. Globaal onderzoek heeft opgeleverd dat er mogelijk nog waardevolle relictten in het gebied aanwezig zijn van het oude slachthuis. Ook hebben eerste verkenningen uitgewezen dat het tarwestijfsegebouw van Latenstein en de rijstkelder van Latenstein bepaalde cultuurhistorische waarden bevatten.

Om verschillende redenen is het tot nog toe niet mogelijk geweest alle bebouwing op cultuurhistorische waarden te onderzoeken. Dit is één van de redenen dat in het Masterplan een "principe-gebouw" is aangewezen voor herbestemming. Aanvullend onderzoek kan er toe leiden dat toch voor een ander gebouw wordt gekozen of dat meerdere gebouwen of kleinere elementen in aanmerking zullen komen voor behoud en/of herbestemming.

Om die reden moet historisch gezien de industriële bebouwing van het plangebied ten noorden van de oude Waalbandijk als één potentieel waardevol complex worden beschouwd totdat nader onderzoek uitwijst welke onderdelen wel en welke niet waardevol zijn.

In de eerste verkenningen naar de bouwhistorische waarden in het plangebied is de toegangspoort van het voormalig expeditiebedrijf J. Schraven op de hoek van de Weurtseweg en de Lijnbaanstraat gekwalificeerd als behoudenswaardig. Alhoewel de poort op zijn huidige plaats niet handhaafbaar is volgens het Masterplan, zou deze elders ingepast kunnen worden. Bijvoorbeeld bij de entree van één van de bouwblokken in de Dijkhoven.

Spoordijk

Na opheffing van de vestingstatus is vanaf 1874 over het terrein van de voormalige vestingwerken de spoorlijn Arnhem - 's-Hertogenbosch aangelegd. In het spoorlichaam liggen een tweetal bouwwerken die daarmee samenhangen. Dat zijn het viaduct (Hezelpoort), dat de verbinding vormt tussen de Lange Hezelstraat en de Voorstadslaan, en het landhoofd met wachttorens van de spoorbrug.

De spoorbrug zelf is in het laatst van de 20^e eeuw vernieuwd. Ten behoeve van de drukke scheepvaart is gekozen voor een nieuwe boog met een grotere overspanning zodat de middenpijler in de rivier kon vervallen. Ten behoeve van deze nieuwe boog is aan de stadzijde een nieuw landhoofd vóór het oude aangelegd. Aan de Lentse zijde sluiten de nieuwe brugdelen aan op het oorspronkelijke landhoofd.

Het viaduct (Hezelpoort)

In de verbinding van de Lange Hezelstraat en de Voorstadslaan werd tussen 1876 en 1879 het spoorweg viaduct gebouwd. Het is van cultuurhistorische waarde als stadium in de typologische ontwikkeling van spoorbruggen, als voorbeeld van een in baksteen opgemetseld spoorwegviaduct uit het laatste kwart van de negentiende eeuw. Ten behoeve van langzaamverkeer is aan de zuidzijde een nieuwe tunnel aangebracht.

Enkele jaren geleden zijn de borstweringen in oorspronkelijke staat vernieuwd. Met de aanleg van de fietsbrug is de oostzijde van de poort gedeeltelijk aan het oog onttrokken. Aan de westzijde is de sfeer van een middeleeuwse poort echter nog steeds beleefbaar. In 2000 is het viaduct aangewezen als Rijksmonument.

Het zuidelijk landhoofd

Dit is onderdeel van de spoorbrug die tussen 1875 en 1879 gebouwd is. Daarin had het landhoofd ook een militaire functie. Het was daarom aanmerkelijk breder dan de brug en had ter weerszijden van de spoorbaan twee wachthuizen. Op de begane grond zijn ze verbonden door een overwelfde gang. Oorspronkelijk waren de wachthuizen bekroond met een gekanteelde, gemetselde borstwering. Deze dakterrassen en de tweede verdieping waren via een traptorentje met wenteltrap vanuit de eerste verdieping toegankelijk. Het traptorentje aan de stadzijde werd bekroond door een mansfiguur met vaandel.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de borstweringen gesloopt, de traptorens ingekort en het geheel werd afgedekt met een betonplaat. De beide wachthuizen werden bewoond. Recent is met de aanleg van de fietsbrug het oostelijke wachthuis op de tweede verdieping doorsneden.

Bij de plannen voor aanleg van de nieuwe spoorbrug dreigde dit landhoofd te verdwijnen. Acties voor behoud hebben er toe geleid dat het in 1986 is aangewezen als Rijksmonument. Voor de oplegging van de nieuwe brug is toen op enige afstand een nieuwe pijler gebouwd. Momenteel bestaan plannen om de oorspronkelijke situatie van de gekanteelde dakterrassen en de traptorentjes te herstellen. Het nieuwe bestemmingsplan zal deze bebouwingshoogte mogelijk moeten maken. Ook zal in de bestemming een gedifferentieerder gebruik dan het huidige (wonen) mogelijk moeten zijn.

3.2.2 Monumenten

3.2.2.1 Beschermd stadsgezicht

Het talud van de spoordijk ligt in het beschermd stadsgezicht. Tot op heden is er nog geen planologische bescherming uit voortgevloeid. Door de naastgelegen nieuwbouw uit de eindjaren 80 is er ook geen relatie meer met de stad anders dan de kade en de Lange Hezelstraat. De aanwijzing voor dit gebied is daarom niet adequaat meer en er wordt er in dit plan verder geen aandacht aan geschonken anders dan in relatie tot de status van Rijksmonument waarop in de volgende paragraaf wordt ingegaan.

3.2.2.2 Rijksmonumenten

Het landhoofd van de spoorbrug alsmede de Hezelpoort zijn aangewezen als Rijksmonument. Deze genieten vanuit dien hoofde de noodzakelijke bescherming. Vanuit planologische oogpunt is bescherming gewenst om ingrepen in de omgeving af te stemmen op de kwaliteit en instandhouding van het rijksmonument.

3.2.2.3 MIP-objecten

Het plangebied omvat diverse MIP-objecten. MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project en omvat een inventarisatie van alle objecten, bouwwerken en gebouwen opgericht tussen 1850 en 1940. De gemeente heeft alle objecten beoordeeld en al dan niet beschermd middels een gemeentelijke beschermingsmaatregel.

Eén object dat geen bescherming geniet, maar wel behoudenswaardig is, is de toegangspoort op de hoek van de Weurtseweg en de Lijnbaanstraat. Alhoewel de poort op zijn huidige plaats niet handhaafbaar is zou deze elders ingepast kunnen worden.

3.2.2.4 Beschermd Stadsbeeld

Een deel van de bebouwing aan de Weurtseweg geniet bescherming als onderdeel van het Beschermd Stadsbeeld Waterkwartier. Daarvan liggen de woningen Weurtseweg 182 t/m 230, Pater van Hooffstraat 1 en Dijkstraat 2 binnen het plangebied.

3.2.2.5 Gemeentelijke monumenten

Op basis van de MIP-inventarisatie staat een aantal woningen langs de Weurtseweg op de nominatie te worden voorgedragen als Gemeentelijk Monument. Daarvan liggen de woningen Weurtseweg 182 t/m 230, Pater van Hooffstraat 1 en Dijkstraat 2 binnen het plangebied. De aanwijzingsprocedure is nog niet opgestart. Op de kop van het landhoofd van de Waalhaven staat een havenkraan die aangewezen is als gemeentelijk monument. Voor de gerestaureerde kraan is een plek aan de kade gereserveerd in de lijn van de Hezelpoort waardoor hij gaat functioneren als blikvanger bij het verlaten van de binnenstad. Andere plaatsen aan de haven zijn ook denkbaar.

3.2.3 Archeologisch erfgoed

In een groot deel van het Waalfront liggen de resten van de grootste Romeinse stad in Nederland, Ulpia Noviomagus, in de bodem. Uitgangspunt is dat in de toekomstige sloop-, bouw- en inrichtingsplannen zo min mogelijk van deze resten vernietigd worden. Dit is een van de belangrijkste thema's in het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt medio 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Daar waar behoud in de bodem niet mogelijk is zal de verstoorder van de bodem de kosten van het archeologische onderzoek en de uitwerking daarvan dragen.

Voor de omgang met het archeologisch erfgoed is het plangebied is de bescherming van het bodemarchief en het behoud in situ een randvoorwaarde bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van de plannen in het Waalfront. Er is de verplichting om maximaal behoud te realiseren.

Voor het gebied geldt dat voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een non-destructief onderzoek plaats dient te vinden (grondradar/tracer) waarbij een inventarisatie wordt gemaakt van de archeologische resten in de bodem. Op basis van dit onderzoek kan beoordeeld worden of eventuele verstoringen van het archeologische bodemarchief een bedreiging vormen voor belangrijke constructieve resten uit de Romeinse tijd. De uit dit onderzoek verkregen informatie kan gebruikt bij het visualiseren van het Romeinse verleden in het Waalfront. Het zichtbaar en beleefbaar maken van het verleden in de nieuwe situatie is een uitgangspunt.

Tot op 11.50 +NAP gelden geen beperkingen. Daaronder is per bebouwde oppervlakte een beperkte verstoring van het bodemarchief door funderingspalen acceptabel. Het palenplan en de constructieve data moeten per deelproject/gebouw/parkeergarage worden voorgelegd aan het archeologisch bevoegd gezag (gemeente Nijmegen) ter toetsing. Innovatieve manieren van funderen kunnen de aantasting van het bodemarchief zo klein mogelijk (kleiner dan maximaal toegelaten percentage) maken, zeker wanneer ze ook in technisch, organisatorisch en financieel opzicht een goed en betaalbaar alternatief bieden.

3.3 Milieueffectrapportage (MER)

De MER, met de bijlagen en de Aanvulling op de MER zijn als Bijlage 1 opgenomen in dit bestemmingsplan. De daarin opgenomen beoordelingen van het Masterplan en het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) zijn bepalend voor de uitwerking en de fasering van het bestemmingsplan.

3.4 Milieu

Nijmegen heeft gezondheid en natuur hoog in het vaandel. Het milieu in Nijmegen moet natuurlijk voldoen aan de landelijke normen. Belangrijke speerpunten in het milieubeleid zijn duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. Er is veel aandacht voor luchtkwaliteit en het verminderen van de fijnstof uitstoot door het verkeer. Daarom realiseert de stad uitgebreide en afwisselende fiets- en wandelroutes in de stad en onderzoekt de mogelijkheden van schone bussen en het om de stad leiden van vrachtverkeer.

Duurzaamheid betekent aandacht voor de eindigheid van grondstoffen, zorgvuldig omgaan met ruimte en groen, een zo breed mogelijk scala aan planten- en diersoorten behouden, en voorkomen dat milieuproblemen afgewenteld worden naar andere gebieden en volgende generaties. Inwoners, bedrijven en de gemeente kunnen er samen voor zorgen dat Nijmegen een leefbare stad blijft. De kwaliteit van de leefomgeving willen we bewaken door het voorkomen of oplossen van hinderlijke, gevaarlijke of ongezonde situaties. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn het behoud van groen, schoon en zuinig gebruik van water, duurzame energie, materialen en grondstoffen, bevorderen van luchtkwaliteit, een schone bodem, en beperken van geluids- en geuroverlast en, vanzelfsprekend, bewust omgaan met afval.

Het Waalfront leidt tot herschikking van de industrie, waardoor geluid- en stankoverlast afnemen en ook het vrachtverkeer door Nijmegen-West (met name de Weurtseweg) sterk afneemt. Het vergroot de binding van Nijmegen met de Waal en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad.

3.4.1 Flora en fauna

De uitgevoerde inventarisatie geeft aanwijzingen voor het voorkomen van schade aan populaties en mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen en pro-actief plannen. In voorkomende gevallen vormen deze gegevens de basis voor een eventueel aan te vragen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet.

Omdat de ontwikkeling van het Waalfront een langjarig traject is, zullen de inventarisatiegegevens in de toekomst niet meer actueel zijn (over het algemeen wordt 5 jaar als maximum aangehouden). Bij de verdere uitwerking van de ontwikkelingslocatie dient dan ook een zorgvuldige afweging gemaakt te worden of een natuurwaardenonderzoek, een inventarisatie naar beschermde flora en fauna, noodzakelijk is. Bij de start van iedere ontwikkeling dient een afweging gemaakt te worden in hoeverre een inventarisatie in het kader van de natuurwetgeving noodzakelijk is.

3.4.2 Bedrijvigheid

In het plangebied is het mogelijk om 'lichtere bedrijvigheid' toe te laten zoals horeca, detailhandel en culturele voorzieningen. Zodra deze bedrijven zich willen gaan vestigen zullen deze een melding moeten indienen of een vergunning moeten aanvragen op grond van de milieuregelgeving. Daarbij zal getoetst worden of ze kunnen voldoen aan de geldende milieuwet- en regelgeving en welke voorzieningen eventueel noodzakelijk zijn.

3.4.3 Bodem

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar het MER-rapport, Bijlage 5 Bodem en Water (Bijlage 2).

3.4.4 Water

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar het MER-rapport, Bijlage 5 Bodem en Water (Bijlage 2). In de Provinciale Milieuverordening (PMV) is voor grondwaterbeschermingsgebieden het beleid "Stand still/step forward" voor stedenbouwkundige ontwikkelingen opgenomen. Daarmee wordt bedoeld dat er geen verslechtering mag plaatsvinden van de huidige grond-waterkwaliteit/kwantiteit rondom het waterwingebied door bouwplannen. Liefst moet er verbetering optreden door bij het bouwen te voorkomen dat er bronnen ontstaan, die een vervuiling kunnen geven. Dit kan door geen gebruik te maken van uitlopende materialen en door zorgvuldig om te gaan met hemelwater en oppervlaktewater, dat in de grond infiltreert. Ook het saneren van bestaande vervuiling van oppervlakkig grondwater en bodem kan een positieve bijdrage leveren. In het Waalfront zal zeker een goede stap vooruit worden gemaakt, omdat de huidige industrie zal verdwijnen en vervangen wordt door woningbouw. Ook wordt er een behoorlijke leeflaag aangelegd op de bestaande (vervulde) bodem, die een filterende werking zal hebben, zodra hemelwater infiltreert bij de niet aangekoppelde huizen en wegen.

3.4.5 Geluid

Het bestemmingsplan Waalfront Nijmegen maakt het mogelijk dat er activiteiten worden verricht die geluidhinder kunnen veroorzaken, zoals woon- en werkverkeer. Maar het bestemmingsplan bevat ook milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen. Daarnaast hebben de huidige spoorlijn aan de oostzijde van het plangebied, het spooremlacement en het industrieterrein ten zuidwesten van het plangebied invloed op het nieuwe plan.

In het MER Waalfront en in de aanvulling MER Waalfront zijn de diverse bronnen in beeld gebracht en is in ontwikkelingsvarianten afgewogen welke opties er voor het gebied zijn en wat de meest milieuvriendelijke ontwikkeling van het Waalfront is.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn voor de verschillende bronnen voorkeurswaarden en maximaal toegestane geluidbelastingen opgenomen. Deze voorkeurswaarden hebben betrekking op geluidbelastingen die mogen optreden ter plaatse van geluidgevoelige objecten, zoals woningen. In deze paragraaf wordt een korte beschrijving gegeven van de Wgh, vervolgens per geluidsbron uiteengezet wat de gevolgen zijn van én voor Waalfront en tenslotte aangegeven hoe hiermee omgegaan moet worden.

Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

In de Wgh staan de geluidzones rond of langs een geluidsbron centraal. Daarbinnen moet een akoestisch optimale situatie worden nagestreefd, waarbij de aandacht is gericht op geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Met het stelsel van zonering is een koppeling gelegd tussen beperking van geluidhinder en ruimtelijke ordening. Geluidzones zijn voor verschillende geluidsbronnen voorgeschreven, waaronder industrie, wegverkeer en railverkeer.

Op 1 januari 2007 werd de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht. In deze gewijzigde wet zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd.

De belangrijkste wijziging is dat de geluidsbelasting door weg- en railverkeerslawaai niet meer wordt uitgedrukt in een etmaalwaarde, maar in een Europese L_{den} -waarde (de afkorting 'den' staat voor day-evening-night). De etmaalwaarde is de hoogste waarde van de gewogen dag-, avond- en nachtwaarden, en de L_{den} -waarde is het gemiddelde van deze waarden.

Beleid hogere waarden

De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) bepalen de voorkeurswaarde en maximum toegestane geluidsbelasting door wegen, spoorwegen of industrieterreinen op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten (zoals scholen en ziekenhuizen). De hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt de 'voorkeurswaarde' genoemd. Als in bijzondere omstandigheden niet aan deze voorkeurswaarde kan worden voldaan, is het mogelijk om hiervan af te wijken door het vaststellen van een hogere waarde, nadat een maatregelenafweging heeft plaatsgevonden. Deze hogere waarde mag echter nooit hoger zijn dan het in de Wgh respectievelijk het Bgh vastgelegde maximum (de maximum toegestane geluidsbelasting).

Nijmegen heeft haar beleid voor het verlenen van hogere waarden vastgelegd in de Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder.

3.4.5.1 Industrielawaai

In deze paragraaf is aandacht besteed aan de consequenties van Industrielawaai voor de ontwikkeling van Waalfront. Ten zuidwesten van Waalfront ligt industriegebied Noord-Oostkanaalhavens. De woningen aan de westzijde van Waalfront kunnen hier mogelijk hinder van ondervinden.

Geluidszone

Het industrieterrein Nijmegen West- Weurt is een gezoneerd terrein. In dit bestemmingsplan wordt een deel van deze geluidszone vastgelegd. De zonegrens geeft de 50 dB(A) contour vanuit het industrieterrein aan.

De voorkeurswaarde van Industrielawaai is 50 dB(A). Een deel van het woongebied ligt binnen de geluidszone en kent een geluidbelasting tussen de 50 en 55 dB(A). Voor de woningen in dit gebied zal een hogere waarde aangevraagd moeten worden.

3.4.5.2 Wegverkeerslawaaï

Wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur (Weurtseweg) en wegen die in een als woonerf aangeduid gebied liggen hebben geen onderzoekszone en hoeven daardoor niet te worden onderzocht.

Voor wegen met een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur (nieuwe stadsweg) gelden verschillende onderzoekszones. Bij wegen met maximaal 2 rijstroken geldt een onderzoekszone van 200 meter en bij wegen met 3 of meer rijstroken geldt een onderzoekszone van 350 meter. De spoorlijn Arnhem-Nijmegen heeft een onderzoekszone van 300 meter.

Het onderzoek gaat in op de aanleg van nieuwe wegen zoals de nieuwe weg door het Waalfront en Stadsbrug. Voor de bestaande en nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen wordt onderzoek verricht naar de geluidbelastingen.

Daarnaast wordt de Voorstadslaan ter plaatse van de aansluiting met de nieuwe stadsweg gereconstrueerd. Voor de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen in de nabijheid van het te reconstrueren gedeelte wordt onderzoek verricht naar de geluidbelastingen voor de reconstructie en in het planjaar 2020. Ook moet er onderzoek worden verricht naar de geluidbelastingen op nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen langs de Voorstadslaan. Alle bovenstaande situaties worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Voor Waalfront dienen de Weurtseweg en de nieuwe Stadsweg als ontsluitingswegen. De eerste voor de Dijkhoven en het Fortlandschap en de tweede voor de Bakens en het Quartier Romain. De nieuwe stadsweg zal de functie van stadsweg krijgen met een snelheidslimiet van 50 km/uur. De Weurtseweg blijft behouden zoals deze is, maar krijgt een snelheidslimiet van 30 km/uur.

Nieuwe wegen: stadsweg en Stadsbrug

De huidige Waalbandijk wordt omgevormd tot de nieuwe stadsweg. Deze nieuwe weg ligt gedeeltelijk naast bestaande woningen, namelijk het Waalhaevecomplex en voor het overige gedeelte naast nieuw geplande woningen.

Omdat in het bestemmingsplan een ruime ruimte vrij gehouden is voor de ligging van de nieuwe stadsweg, is nog niet bekend waar deze exact komt te liggen. Om deze reden is er bij de geluidberekening op de gevels van de woningen van de meest geluidsbelastende situatie uitgegaan (worst case scenario).

De Stadsbrug wordt in een ander bestemmingsplan gerealiseerd. De invloed van deze weg strekt zich echter wel over nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen in het Bestemmingsplan Waalfront uit.

Bestaande weg: Weurtseweg

Op de Weursteweg zal de maximale snelheid worden verlaagd van 50 km/u naar 30km/u. De verkeersintensiteiten op deze weg zullen ook afnemen. Om deze reden is deze weg vrij van toetsing aan de Wet geluidhinder.

3.4.5.3 Railverkeerslawaaï

Ten oosten van Waalfront bevindt zich de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De woningen en voorzieningen die in het oosten van het plan gebouwd worden liggen naast het spoor en zullen hier geluidhinder van ondervinden. Bovendien ligt ten zuidoosten van het plan het spooreplacement van ProRail, een inrichting waarop de Wet Milieubeheer van toepassing is.

Emplacement

Ten zuidoosten van het plan ligt het spooreplacement van ProRail. Hiervoor geldt geen zone in de zin van de Wet Geluidhinder, maar vergunde rekenpunten conform de Wet Milieubeheer.

Voor de nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen wordt onderzoek verricht naar de geluidbelastingen t.g.v. het emplacement. Vervolgens wordt er getoetst aan de geluidvoorschriften in de milieuvergunning.

De geluidbelasting op de nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen mag niet meer bedragen dan 55 dB(A)-etmaalwaarde. Ook gelden er piekvoorschriften van 65 dB(A) voor in de nacht.

Maatregelenafweging

Uit het akoestisch onderzoek van november 2006, dat opgesteld is voor de MER Waalfront, blijkt dat op diverse plaatsen de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeer, 55 dB voor railverkeer en 50 dB(A)-etmaalwaarde voor industrie wordt overschreden.

Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om bronmaatregelen (bijvoorbeeld stil wegdek of raildempers) of overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld schermen) te nemen of dat het mogelijk is om de afstand tussen bron en ontvanger te vergroten. Dit onderzoek zal in het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd worden. Als het met deze maatregelen niet lukt om de geluidbelastingen terug te brengen tot de voorkeurswaarde of lager, of als het treffen van maatregelen bezwaren ontmoet vanuit stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard dan moet er een hogere waarde besluit worden genomen.

Een hogere waarde besluit voor woningen kan bijvoorbeeld worden genomen als er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing of als er sprake is van een doelmatig akoestisch afschermdende functie. Voor het aanleggen van nieuwe wegen geldt dat deze bijvoorbeeld een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie moet vervullen.

- Het treffen van bronmaatregelen betekent in het geval van nieuwe stadsweg dat onderzocht moet worden of de verkeersintensiteit verminderd moet worden. Dit kan door een deel van het verkeer via andere wegen af te wikkelen. Dit is in het MER Waalfront onderzocht, hieruit bleek dat afwikkeling via de nieuwe stadsweg het milieuvriendelijkste alternatief is.
- Een andere bronmaatregel is het toepassen van een stil wegdek. Dit is als uitgangspunt in het onderzoek meegenomen.
- Het treffen van overdrachtsmaatregelen betekent dat er geluidwerende of geluidverminderende objecten geplaatst moeten worden tussen bron en woningen. Gezien de binnenstedelijke situatie zijn hogere schermen niet gewenst. Wel kan van de afscherming van het bestaande dijklichaam van de Waalbandijk gebruik gemaakt worden en kunnen eventuele afrasteringen en balustrades langs de weg geluidwerend uitgevoerd worden.
- Het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger is niet mogelijk in verband met het stedenbouwkundige plan en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Aanvullende eisen

In het Nijmeegs beleid voor het toekennen van hogere waarden zijn aanvullende eisen aan woningen gesteld. Alle nieuw te bouwen woningen moeten minimaal één geluidsluwe zijde hebben. Verder gelden er indelingseisen voor de nieuw te bouwen woningen. De buitenruimte(n) die als verblijfsruimte worden gebruikt moeten aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd. Hieronder wordt ondermeer verstaan een tuin en een balkon. Als de geluidbelasting groter is dan 53 dB vanwege wegverkeer, 58 dB vanwege railverkeer en 55 dB(A)-etmaalwaarde vanwege industrielawaai dan gelden nog de volgende indelingseisen:

- er moet minimaal één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde zijn gesitueerd;

- verblijfsruimten moeten zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen.

3.4.5.4 Binnenwaarde

Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen moet voor de vereiste gevelisolatie worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Als er voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege meerdere gezonde bronnen, dan wordt het gecumuleerde geluidniveau vanwege gezonde bronnen bepaald. Als er sprake is van cumulatie bij nieuw te bouwen woningen wordt de vereiste gevelisolatie (= karakteristieke geluidwering volgens Bouwbesluit) berekend met gecumuleerde geluidsniveaus.

Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen waarbij sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh wordt middels gevelisolatieberekeningen gekeken of gevelmaatregelen getroffen dienen te worden om te voldoen aan de akoestische binnenwaarden.

Voor bestaande geluidsgevoelige bestemmingen langs een nieuw aan te leggen weg, waarbij de voorkeurswaarde wordt overschreden, wordt een zelfde onderzoek naar eventuele te treffen gevelmaatregelen uitgevoerd.

3.4.5.5 Hogere grenswaardenonderzoek

Voor het plangebied is een hogere grenswaardenonderzoek uitgevoerd. Het resultaat is als Bijlage 3 Geluid opgenomen in dit bestemmingsplan.

3.4.6 Luchtkwaliteit

Op Europees niveau is wetgeving gemaakt over luchtkwaliteit. Dit om onwenselijke luchtverontreiniging tegen te gaan. Deze wetgeving, die in de afzonderlijke lidstaten is geïmplementeerd, bevat grenswaarden voor verschillende stoffen. Nederland overschrijdt de Europese luchtkwaliteitsnormen voor fijn stof en stikstofdioxide. Het overschrijden van de normen heeft gevolgen voor de volksgezondheid. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de luchtkwaliteit worden getoetst. In principe zijn ontwikkelingen niet mogelijk, indien deze een overschrijding teweeg brengen of in een overschrijdingsgebied zijn gepland, tenzij onder strenge voorwaarden.

3.4.6.1 Gezondheidseffecten

Luchtverontreiniging kan leiden tot acute en chronische gezondheidsklachten aan de luchtwegen, van irritatie van de luchtwegen en slijmvlies en tot zware astmatische klachten. Bij langdurige blootstelling is een permanent verminderde longfunctie mogelijk. Andere effecten kunnen de toename van hart- en vaatziekten en vroegtijdige sterfte zijn. Per jaar sterven naar schatting 18.000 mensen vervroegd aan de gevolgen van blootstelling aan een te hoge concentratie fijn stof. Ouderen en astmapatiënten zijn extra vatbaar voor luchtverontreiniging.

3.4.6.2 Huidige regelgeving

Het nieuwe Besluit luchtkwaliteit is van kracht sinds 5 augustus 2005. In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn de grenswaarden voor onder meer fijn stof (PM10) en stikstofdioxiden (NO2) opgenomen. De grenswaarden voor fijn stof zijn vanaf 1 januari 2005 van kracht. De grenswaarden voor stikstofdioxiden zijn vanaf 1 januari

2010 van toepassing, waarbij de periode tot aan 2010 een overgangperiode is. Vanaf 2006 worden de stoffen arsenicum, nikkel, cadmium, kwik en PAK's aan het Besluit luchtkwaliteit toegevoegd.

Voor andere stoffen zijn (nog) geen wettelijke eisen vastgesteld. In de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht (NeR) zijn wel voor diverse andere stoffen niet-wettelijke normen voor luchtkwaliteit opgenomen (MTR-waarden en streefwaarden).

Het besluit bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen. Nieuw in het besluit is de mogelijkheid tot saldering. Saldering is de mogelijkheid om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijn stof en stikstofdioxide in de lucht zit.

Ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets verslechteren kunnen met saldering doorgaan, mits de luchtkwaliteit in een groter gebied rondom het project per saldo verbetert.

Daarnaast biedt het besluit de mogelijkheid om fijn stof van natuurlijke oorsprong af te trekken van de fijn stofconcentraties in de lucht. De regels die gelden voor deze aftrek en voor saldering zijn uitgewerkt in de Meetregeling luchtkwaliteit 2005.

3.4.6.3 Toekomstige regelgeving

Het kabinet past momenteel de luchtregelgeving aan en brengt deze onder in een nieuwe wet: de Wet Luchtkwaliteit. Deze vormt een onderdeel van de Wet Milieubeheer en treedt naar verwachting pas na het in procedure gaan van dit bestemmingsplan in 2008 in werking.

Het wetsvoorstel maakt onderscheid tussen kleine en grote projecten. Kleine projecten die geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit, worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Dit geldt ook voor kleine projecten in gebieden waar de luchtkwaliteitsnormen overschreden worden. Grote projecten die de luchtkwaliteit wel in bepaalde mate verslechteren, worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de programma's staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit worden opgelost. Het programma houdt rekening met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL vormt de kern van het wetsvoorstel

3.4.6.4 Rijksbeleid

Het kabinet heeft in 2005 het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 van kracht laten gaan en heeft een wetsvoorstel voor de Wet Luchtkwaliteit gemaakt. De regering heeft daarnaast een omvangrijk pakket aan extra maatregelen afgekondigd. Het gaat om algemene maatregelen om de luchtvervuiling door verkeer, landbouw, woningbouw en industrie verder te verminderen. Voor het maatregelenpakket trekt de regering tot 2015 900 miljoen euro uit. Ook wil zij samenwerken met alle betrokken overheden om de problemen rond luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening in kaart te brengen en effectieve oplossingen te zoeken (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Tot slot pleit de regering voor een internationale aanpak van de luchtproblematiek door bijvoorbeeld het stellen van strengere Europese normen voor de uitstoot van auto's en vaartuigen.

3.4.6.5 Regionaal beleid

Grote projecten die de luchtkwaliteit verslechteren, worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Stadsregio Arnhem-Nijmegen is één van de regio's die is opgenomen in het NSL. Binnen het NSL wordt op dit moment door de betreffende gemeenten, de provincie en het Rijk een gezamenlijk programma van maatregelen gemaakt. Het programma maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en verbetert de luchtkwaliteit. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit kunnen in het gebiedsprogramma worden gecompenseerd. Het doel is om in 2012 aan de Europese normen te kunnen voldoen. Projecten die passen in het programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de Europese normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

3.4.6.6 Nijmeegs beleid

De gemeente Nijmegen heeft in 2004 op eigen initiatief een 'uitvoeringsprogramma verbetering Luchtkwaliteit 2004-2007' opgesteld om de luchtkwaliteit op haar grondgebied te verbeteren. In het plan zijn voor verschillende aandachtsgebieden maatregelen opgenomen. De meeste van deze 33 maatregelen zijn gericht op het terugdringen van de uitstoot van fijn stof en stikstofdioxide door de verontreiniging bij de bron aan te pakken. Het betreft onder meer het realiseren van een gemeentelijk wagenpark op aardgas, het inzetten van schone stadsbussen, het bevorderen van een betere doorstroming en een schonere en efficiëntere bevoorrading voor het centrum, het stimuleren van fietsgebruik en goed stookgedrag. Tevens wordt onderzocht wat het effect van groen en het besproeien van wegen op de concentratie van fijn stof is, en wordt de invloed van de emissies van scheepvaart op de lokale luchtkwaliteit bepaald. Met het maatregelenpakket kan de helft van alle knelpunten in Nijmegen worden opgelost. In 2005 is het uitvoeringsprogramma geactualiseerd. Het voorontwerp "uitvoeringsprogramma verbetering Luchtkwaliteit 2005-2010" omvat een uitgebreide analyse van de luchtkwaliteit in Nijmegen, de herkomst van de verontreiniging, een doorrekening van de effecten

van bestaande maatregelen en een overzicht van mogelijke aanvullende maatregelen en hun effecten. De aanvullende maatregelen eisen grote investeringen en zijn veelal drastisch van aard, maar kunnen nodig zijn wanneer aanvullende maatregelen van het Rijk onvoldoende blijken om in Nijmegen op tijd aan de normen te kunnen voldoen.

3.4.6.7 Betekenis voor dit plan

Aangezien er binnen het plangebied plandempels worden overschreden volgens de jaarrapportage 2004 en er lokaal verslechtingen zijn te verwachten tengevolge van uitvoering van het plan, is middels een salderingsonderzoek in het MER Waalfront bekeken of en hoe het plan uitvoerbaar is. (MER-rapport, Bijlage 3, Woon- en Leefmilieu; Bijlage 2) Uit dit onderzoek blijkt dat aanleg van het Waalfront een groot positief effect heeft op de totale emissie van fijn stof (PM 10), maar dat lokaal overschrijdingen van NO_x voorkomen. In het onderzoek wordt aangegeven hoe deze overschrijdingen met maatregelen aangepakt kunnen worden, zodat de uiteindelijke invloed op de luchtkwaliteit van dit plan neutraal of positief zal zijn.

3.4.7 Externe veiligheid

3.4.7.1 Algemeen

Met betrekking tot externe veiligheid kunnen twee typen risico's worden onderscheiden

- a. Externe veiligheid door inrichtingen c.q. bedrijven.
- b. Externe veiligheid door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportwegen.

Het gestelde onder a. wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit besluit gaat kent de verdere verdeling naar plaatsgebonden risico's (PR) en groepsgebonden risico's (GR). Voor wat betreft het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden als toetsingswaarden (ijkpunten) aangegeven, het groepsrisico wordt getoetst aan de zogenaamde oriënterende. Daarnaast dient bij iedere 'significante' toename of overschrijding van de oriënterende waarde een verantwoordingsplicht te worden doorlopen. Hierbij vindt een afweging plaats van groepsrisico's tegen de maatschappelijke baten en kosten van een risicovolle activiteit.

Van de oriënterende waarde kan eventueel in voorkomende gevallen worden afgeweken. Hieraan dient wel een collegebesluit ten grondslag te liggen waarin de onderbouwing van de afwijking is opgenomen en voorts moet toestemming van de minister zijn verkregen. Voorafgaand aan het Collegebesluit stelt het bevoegd gezag het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid advies uit te brengen met betrekking tot het groepsrisico.

Met betrekking tot de externe veiligheid voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de transportassen binnen de gemeente Nijmegen is vooralsnog het rapport van Arcadis, van 16 januari 2003 "Bouwstenen voor een inhaalslag", maatgevend.

Ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportassen zal een Algemene Maatregel van Bestuur worden opgesteld, het "Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor transport".

3.4.7.2 Inrichtingen en bedrijven

Toepassing dient te worden gegeven aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In artikel 5 lid 1 staat dat het bevoegd gezag bij de vaststelling van een besluit als bedoeld in de artikelen 10, 11, eerste en tweede lid, 15, eerste lid, 17, eerste lid, 19, eerste, tweede en derde lid, 28, 37, 39b en 40, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en van een besluit tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 11 van de Woningwet, op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare objecten wordt toegelaten, de grenswaarde, genoemd in artikel 8, eerste lid, en de afstanden krachtens artikel 8.40 van de wet in acht neemt.

Artikel 5 lid 1 betekent concreet dat het Plaatsgebonden risico getoetst moet worden aan de grenswaarde van 10^{-6} voor kwetsbare objecten in het gebied waarvoor het ruimtelijk besluit geldt.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is van toepassing op risicovolle bedrijven. Dit zijn onder meer BRZO-bedrijven, LPG-tankstations, opslagen met gevaarlijke stoffen groter dan 10 ton en koel- of vriesinstallaties met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak.

Met betrekking tot bedrijven waarvan het invloedsgebied mogelijk tot in het plangebied reikt is er een bedrijf dat nadere aandacht vereisen, dat is Havenweg 2 (ammoniak > 400 kg)

Het bedrijf aan de Havenweg 2 ligt binnen in het plangebied en zal worden gesaneerd voordat er gebouwd gaat worden. De gevaarsaspecten van dit bedrijf naar de omgeving toe zijn daarmee ook weg en niet meer van invloed op de kwetsbare objecten binnen het plangebied.

3.4.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn er de volgende potentiële risicobronnen:

- vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het Maas-Waalkanaal

Om de risico's door vervoer van gevaarlijke stoffen in kaart te brengen is in 2006 onderzoek gedaan naar risico's veroorzaakt door bovengenoemde drie potentiële risicobronnen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor

Aan de rand van het plangebied is het spoor gelegen waarover momenteel nog vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Op dit moment is er nergens een overschrijding van het plaatsgebonden- of het groepsrisico.

In de toekomst zal er, met de ingebruikname van de Betuweroute, over het spoor door Nijmegen geen of zo weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden dat dit spoortraject geen belemmeringen geeft voor ruimtelijke ontwikkelingen. Door ProRail Capaciteitstoedeling zijn eerder al voor de spoorlijnen door Nijmegen zogenaamde 0-prognoses afgegeven, er zullen dus volgens ProRail geen gevaarlijke stoffen meer door Nijmegen komen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en het Maas-Waalkanaal

De huidige situatie is geïnventariseerd aan de hand van de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland van februari 2003.

Verder zijn de volgende schadefrequenties afgeleid uit ongevalsstatistiek van de periode 1992-2001 voor zware schade:

- Waal: $1,8 \cdot 10^{-7}$ per vtg.km
- Maas-Waalkanaal: $1,7 \cdot 10^{-7}$ per vtg.km

Uit recente casuïstiek van de verkeerspost over de jaren 2000-2003 blijkt dat er 32 ongevallen hebben plaatsgevonden op de Waal over 5 km vaarweg ter plaatse. Op de Waal is gemiddeld 13% van de ongevallen gekwalificeerd als ongeval met zware schade (klasse 2,4 of 5). In de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland wordt als gemiddeld percentage voor ongevallen met zeer zware schade (schadeklasse 4,5) 6,1% genoemd. Uitgaande van circa 150.000 scheepspassages per jaar levert dit een gemiddelde frequentie voor ongevallen met zeer zware scheepsschade van: $32 \cdot 0,06 / (4 \cdot 5 \cdot 150.000) = 6,4 \cdot 10^{-7}$ per vtg.km.

Bij de berekeningen is uitgegaan van de frequentie $6,4 \cdot 10^{-7}$ per vtg.km, zowel voor de Waal als het Maas-Waalkanaal omdat dit voor het Maas-Waalkanaal vergelijkbaar is met de maximale waarde per kilometervak die in de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland is genoemd voor het kanaal.

Plaatsgebonden risico huidige situatie

De Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland geeft voor de Waal en het Maas-Waalkanaal geen 10^{-6} contour als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water. Voor het traject langs de Waal stroomopwaarts van het Maas-Waalkanaal blijkt het berekend plaatsgebonden risico lager dan 10^{-7} per jaar, meer dan een factor 10 lager dan de grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Groepsrisico huidige situatie

Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland is het groepsrisico langs de Waal en het Maas-Waalkanaal, bij een inwoneraantal van 1.000 personen per hectare, kleiner dan 10% van de oriënterende waarde. De huidige gemiddelde inwonerdichtheid ligt circa een factor 10 lager en daarmee ligt het groepsrisico zeer ruim onder de oriënterende waarde.

Toekomstige situatie/ontwikkelingen

- Voor de bepaling van de toekomstige risico's is rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen:
 - o autonome ontwikkeling: hierin is het percentage groei van (gevaarlijke) goederenvervoer meegenomen
 - o NH₃-transport: het project Ketenstudies heeft de externe veiligheidsrisico's van onder andere ammoniak in beeld gebracht, geanalyseerd en oplossingsrichtingen geïnventariseerd. Een mogelijke oplossing is het verschuiven van het transport per spoor naar transport over water. Dit betekent mogelijk een aantal van 65-100 ammoniakdrukschepen door het Maas-Waalkanaal
- ongevalsfrequenties: deze zijn onafhankelijk van het aantal scheepspassages daar waar het eenzijdige ongevallen betreft. Bij tweezijdige botsingen tussen schepen speelt de ontmoetingskans een rol. In die situaties is de botsfrequentie bij benadering lineair met het aantal ontmoetingen, ofwel het aantal passages. Uitgaande van een gemiddelde groei van 3% per jaar van het totaal aantal passages, zijn de ongevalsfrequenties verhoogd met 1,5% per jaar. Voor 2020 levert dit een geschatte verhoging van de ongevalsfrequenties per vaartuigkilometer met circa 35%. Dit houdt in dat voor de toekomstige situatie gerekend is met een waarde van $8,6 \cdot 10^{-6}$ per jaar.

Plaatsgebonden risico toekomstige situatie

Ook in de toekomstige situatie blijkt dat in alle situaties het plaatsgebonden risico lager is dan 10^{-6} per jaar. Voor het Maas-Waalkanaal geldt zelfs dat het plaatsgebonden risico overal lager blijft dan 10^{-7} per jaar

Groepsrisico toekomstige situatie

Ten aanzien van het groepsrisico blijkt dat voor de autonome ontwikkelingen het berekend groepsrisico meer dan een factor 100 lager ligt dan de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Voor de toekomstige situatie in het plangebied bij variant 1 (2/3 personen aan waterzijde) en zonder invloed van extra ammoniakvervoer wordt een toename van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie berekend, maar blijft het groepsrisico wel meer dan een factor 10 beneden de oriënterende waarde. Ook indien gerekend wordt met 100 ammoniakschepen per jaar blijft het groepsrisico een factor 10 beneden de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Indien de bebouwing volgens variant 2 (1/3 personen aan de waterzijde) wordt gesitueerd leidt dat tot een verlaging van de frequenties voor maximale slachtofferaantallen. Het verschil met variant 1 is overigens beperkt.

Verantwoording groepsrisico

In artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is gesteld dat:

Indien het bevoegd gezag een besluit als bedoeld in artikel 5, eerste tot en met derde lid, vaststelt, wordt in de toelichting op het desbetreffende besluit, behoudens het vierde en vijfde lid, in elk geval vermeld:

- a. de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, voorzover het invloedsgebied ligt binnen het gebied waarop dat besluit betrekking heeft, op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld;
- b. het groepsrisico per inrichting op het tijdstip waarop dat besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-7} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-9} per jaar;
- c. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft, die dat risico mede veroorzaakt en, indien van toepassing, de voorschriften die zijn of worden verbonden aan de voor die inrichting geldende vergunning, bedoeld in artikel 8.1 van de wet;
- d. indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in dat besluit zijn opgenomen;
- e. de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden aan de voor een inrichting, die behoort tot een categorie van inrichtingen ten behoeve waarvan dat besluit wordt vastgesteld, te verlenen vergunning, bedoeld in artikel 8.1 van de wet;

- f. de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- g. de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- h. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval als bedoeld in artikel 1 van de Wet rampen en zware ongevallen in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, waarvan de gevolgen zich uitstrekken buiten die inrichting, en
- i. de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

3.4.8 Nautische aspecten

Gekeken is ook naar de nautische aspecten die relevant zijn voor de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over water. Het toetsingskader voor de nautische aspecten wordt gegeven in de 'Richtlijn Vaarwegen' van de Commissie Vaarweg Beheerders (CVB).

- vervoerscijfers:

In het onderzoek zijn de vervoerscijfers en ongevalfrequenties uit de risicoatlas hoofdvaarwegen alsook recente cijfers van het vervoer en ongevalcasuïstiek beschouwd - ligging vaargebied in vaargeul: Bij de risicoberekeningen is er van uitgegaan dat beladen schepen met gevaarlijke stoffen de zuidelijke zijde (stroomopwaartse richting) van de vaargeul aanhouden. Dit is een pessimistische veronderstelling

- effect van bebouwing:

Voorkomen moet worden dat de directe aanvaring van gebouwen door schepen mogelijk is. Dit wordt bereikt door de bebouwing niet direct aan het water te situeren maar aan een kade. In de Richtlijn Vaarwegen worden, afhankelijk van de klasse van de vaarweg (CEMT-classificatie), onderstaande bebouwingsafstanden gegeven.

Klasse	In buitengebied (m)	In stedelijk en industriegebied (m)
I	15	10
II	20	15
III	25	20
IV/V	30	20

- invloedszone:

Naast het aanvaringsrisico kan de aanwezigheid van bebouwing ook invloed hebben op het radarbeeld en/of het camerabeeld dat bij de verkeersbegeleiding gebruikt wordt. De walbebouwing van het plangebied zal hierop geen nadelige invloed hebben. Daarnaast dient voorkomen te worden dat activiteiten in de invloedszone nadelige gevolgen hebben voor de vaarweg. In de Richtlijn Vaarwegen worden de volgende afstanden gegeven voor de invloedszone.

Klasse	invloedszone (m)
I	15
II	20
III	25
IV/V	30

- oeverstrook of beheerstrook:

Voor het in stand houden van de vaarweg en voor aanwijzingen aan het scheepvaartverkeer is een 'berm' nodig. Deze oeverstrook dient de bestemming 'vaarweg' c.q. 'water' te hebben en in beheer van de vaarwegbeheerder te zijn.

- bruggen:

De nieuwe verkeersbrug zal van invloed zijn op het radarbeeld omdat deze een schaduwgebied dwars over de vaarweg genereert. Dit leidt er toe dat de locaties van walradars zal moeten worden aangepast/uitgebreid. Verder zijn er in de Richtlijnen Vaarwegen richtlijnen met betrekking tot nieuwbouw of reconstructie van bruggen opgenomen.

- bunkerschepen en aangemeerde schepen:

Bunkerschepen en aangemeerde schepen vormen een extra obstakel op de rivier en geven een verhoogde kans op aanvaring. Voorzien wordt dat de thans aanwezige bunkerschepen zullen verdwijnen. Aan de Waalkade mogen uitsluitend schepen met één of geen kegel zijn aangemeerd.

- haven aan de Weurtse kant van het Maas-Waalkanaal:

- Voorzien wordt de inrichting van een haven aan de Weurtse kan van de uitmonding van het Maas-Waalkanaal in de Waal. Dit leidt tot extra verkeersbewegingen van in- en uitvarende schepen en daarmee samenhangend zeer lokaal tot een mogelijk verhoogde ongevalfrequentie. De afstand van het plangebied tot de uitmonding van de voorziene haven is bijna één kilometer. Het effect op het veiligheidsrisico ter hoogte van het plangebied is verwaarloosbaar.

3.4.9 Klimaat en Energie

3.4.9.1 Algemeen

Woningen en utiliteitsgebouwen worden voor de toekomst gebouwd. Dit betekent dat bij ontwerp en uitvoering de volgende aspecten van belang zijn:

- Lage energievraag voor ruimteverwarming, warm tapwater en elektrische functies.
- Toepassing van duurzame energie, bijvoorbeeld passieve zonne-energie.
- Toekomstgericht: Maatregelen die lang mee gaan zijn belangrijk (Bijvoorbeeld goede isolatie; omdat levensduur hiervan gelijk is aan levensduur van het gebouw: het geeft al die jaren effect). Het gebouw dient te worden voorbereidt op toekomstige ontwikkelingen (Bijvoorbeeld: toepassing van Lage Temperatuursystemen; dit maakt de overgang naar een duurzame energievoorziening op termijn gemakkelijker).
- Klimaatbestendig: Ondanks inspanningen om klimaatveranderingen te beperken zal de temperatuur deze eeuw enkele graden stijgen. Gebouwen mogen tijdens een hitte golf niet te warm worden. Voor woningen biedt het "passief bouwen" concept veel perspectief. Voor utiliteitsgebouwen is koude-warmte-opslag een goed alternatief voor mechanische koeling.

3.4.9.2 Vastgesteld beleid

De nationale Kyoto doelstelling voor woningbouw is vertaald naar een doelstelling voor gebouwen. In het coalitieakkoord van de regering is de CO2 reductie doelstelling op 30% in 2020 (t.o.v. 1990) gesteld het aandeel duurzame energie dient dan 20% te zijn.

Uit berekeningen van de provincie Gelderland blijkt dat bij alle herstructurering en nieuwbouwactiviteiten aanvullende maatregelen getroffen moeten worden t.o.v. het Bouwbesluit. Dat wil zeggen beter dan de EPN en bij herstructurering extra isolatie.

Dit is ook vastgelegd in het Klimaatplan 2004-2007 van Gemeente Nijmegen. Inmiddels hebben de nieuwe rapporten van het Intergovernmental Panel on Climate Change de noodzaak van energiemaatregelen beter aangetoond.

In het Nijmeegse Milieubeleidsplan (Gezonde, groene en schone stad, vastgesteld op 14-3-07) zijn de ambities verder aangescherpt.

3.4.9.3 Energieverkenning

Uit de MER voor het Waalfront blijkt dat een hoge energieprestatie voor dit gebied haalbaar is.

Voorwaarden

De inzet is dat gemeente samen met projectontwikkelaars en corporaties voor nieuwbouw/herstructureringslocaties bepaalde EPL-doelstellingen (energieprestatie op locatie) nastreeft. Deze doelstellingen zullen in nader overleg met de ontwikkelaars worden vastgesteld.

Toelichting

Verbruik van fossiele brandstoffen heeft ernstige gevolgen voor het milieu.

Het versterkte broeikaseffect is ook in Nijmegen merkbaar. De grote hoeveelheden (smelt- en regen) water die de Waal daardoor bij tijden moet verwerken is mede het gevolg van dit probleem. De fysieke en economische effecten zijn voor de gemeente aanzienlijk. Ook is er effect meetbaar voor de natuur. Daarnaast is luchtverontreiniging door gebruik van fossiele brandstoffen een belangrijk milieu- en gezondheidseffect.

Naast milieueffecten wordt het aandeel van energiekosten in de woonlasten belangrijker.

Oliegeologen hebben aangetoond dat de olievoorraad nog niet helemaal is aangeboord maar dat de kosten om de olie te verkrijgen fors hoger worden. Om toekomstige woonlasten beheersbaar te houden is energiebesparing noodzakelijk.

Energiebesparing en toepassing van duurzame energie zijn daarom speerpunten in het energiebeleid van de gemeente Nijmegen. Om een optimale energievoorziening te bereiken wordt de energie rangorde (trias ecologica) gehanteerd:

1. Beperken van energievraag;
2. Toepassing van duurzame energie;

3. Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Daarnaast is een overgang naar andere vormen dan fossiele dragers is onvermijdelijk. Dit wordt bevestigd door de hoge olieprijs. Bij die overgang is het belangrijk dat gebouwen voorbereid zijn op nieuwe energiedragers. Dit betekent: Lage Temperatuursystemen. Deze maken dat een duurzame energievoorziening beter geïmplementeerd kan worden. Het is namelijk gunstig voor het rendement van bijvoorbeeld zonne-energie- en warmtepompsystemen om energie met een lage temperatuur af te geven.

Het gebruik van vloerverwarming beperkt het energieverbruik vanwege het vasthouden van de warmte in de vloer. Bijkomend voordeel van vloerverwarming is comfort en gezondheidsvoordeel.

Toelichting EPC en EPN

Via de in het Bouwbesluit opgenomen energieprestatienorm (EPN) en de daaruit voortvloeiende energieprestatiecoëfficiënt (EPC) wordt een eis gesteld aan de mate van energiezuinigheid van nieuwbouw. De EPC heeft betrekking op de berekende gebouwgebonden energie. De EPC wordt bepaald volgens een genormeerde berekening (NEN 5128). Hoe kleiner de EPC, des te beter de energiekwaliteit van de woning. Vanaf 1996 is de EPN wettelijk vastgelegd.

In 1996 en 1997 was de EPN 1,4. In 1998 en 1999 was dat 1,2. Vanaf 2000 was het 1,0. Voor woningen is de EPN in 2006 aangescherpt naar 0,8. Voor 1996 golden alleen isolatienormen. Voor de diverse utilitaire functies gelden vergelijkbare eisen (NEN 2916). Voor kantoren is deze bijvoorbeeld 1,5 (2003).

Toelichting EPL

Ter stimulering van efficiënte en duurzame energietechnieken buiten de woningen is de energieprestatie op locatie (EPL) in het leven geroepen.

In de EPL worden zowel energiebesparingen op woningniveau als besparingen door alternatieve energievoorzieningen meegewogen. Alternatieve energievoorzieningen zijn bijvoorbeeld warmtelevering op basis van een grootschalige warmtepomp.

Bij de berekening van de EPL voor een bepaalde locatie wordt een gestandaardiseerde methodiek toegepast. De EPL van een nieuwbouwwijk, waar woningen volgens de EPN van 0,8 worden gebouwd, is 6,6. Een wijk waar alle energie wordt betrokken uit duurzame bronnen krijgt een EPL van 10,0.

3.5 Defensievoorzieningen

3.5.1 Radar Volkel

Vanuit het ministerie van Defensie wordt vanwege de steeds hoger wordende bebouwing in Nederland de voorwaarde gesteld dat, indien er hoger dan 65 +NAP wordt gebouwd er vooroverleg dient plaats te vinden zodat beoordeeld kan worden of het defensieradar te Volkel niet te veel in het functioneren wordt verstoord. Aangezien het Waafront een maaiveldhoogte heeft van $\pm 11\text{m} +\text{NAP}$ en het deelgebied De Bakens een maximale bouwhoogte van $\pm 140\text{m} +\text{NAP}$ kent, is in dat kader overleg gevoerd.

3.5.2 Straalpad

Vanuit de bescherming van de straalverbindingen voor communicatie zijn er voorwaarden voor wat betreft de hoogte van bebouwing in een aangeduide zone. Een dergelijke zone loopt langs/door het plangebied en levert beperkingen op voor de inrichting van het deelgebied De Bakens en Handelskade. De maximale vrije bouwhoogte is 63 +NAP. De plaatsing van de bebouwing alsmede de hoogte van het Masterplan is daarop afgestemd.

3.6 Verantwoording

Alle hiervoor genoemde beleidsdocumenten zijn richtinggevend geweest voor het ontwerp van het Masterplan en de verdere juridische uitwerking van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan waarborgt in voldoende mate dat de realisering van dit plan past binnen de kaders van alle beleidsuitgangspunten.

Op basis van de aangehaalde beleidsdocumenten die van toepassing zijn voor Nijmegen kan gesteld worden dat het onderhavige plan voor de stad vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt een zeer wenselijke ontwikkeling is.

In sommige gevallen staat de ontwikkeling op gespannen voet met het beleid, maar de maatregelen die in het plan zijn opgenomen compenseren ruimschoots de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij valt vooral te denken aan het waterbergend vermogen van de rivier en de milieuvoordelen.

3.7 Conclusie

Alle beleidslijnen, randvoorwaarden en onderzoeken in ogenschouw nemende mag de conclusie getrokken worden dat aan alle gestelde eisen kan worden voldaan.

4. Planbeschrijving

Voor een uitgebreide planbeschrijving wordt verwezen naar het Masterplan zoals dat als Bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Onderstaande paragrafen zijn aanvullingen en uitbreidingen op het Masterplan

4.1 Plangebied

De plangrens is gebaseerd op het Masterplan. Aanvullend aan dit Masterplan worden in het bestemmingsplan de volgende gebieden opgenomen:

- Spoorweg met dijk vanaf de kade tot en met de voetgangerstunnel ten zuiden van de Hezelpoort. Eerste aanleiding hiertoe is het feit dat de benodigde tweede langzaamverkeerstunnel binnen het kader van de vigerende bestemmingsplannen niet mag worden aangelegd. Omdat dit een wezenlijk onderdeel is van de ontsluiting van het plangebied naar de binnenstad wordt het noodzakelijk geacht dat deze ontsluiting in dezelfde planprocedure als het Waalfront zelf wordt geregeld. Aanleiding om het gehele spoordijklichaam binnen het plangebied te trekken is gelegen in het feit dat de Hezelpoort een Rijksmonument is en aan de Waalzijde ook een Rijksmonument staat, namelijk het landhoofd van de spoorbrug. Beide monumenten behoeven planologische bescherming, maar alleen de oostelijke toren van het landhoofd is planologisch beschermd in het bestemmingsplan voor de langzaamverkeersverbinding tussen Lent en de stad (Snelbinder). Daarnaast zijn er vanuit het behoud van het landhoofdmonument wensen om nieuwe gebruiksfuncties voor het landhoofd mogelijk te maken en de van oorsprong aanwezige torens op het landhoofd te herbouwen. De vigerende bestemmingsplannen bieden voor beide wensen geen ruimte. Een extra aanleiding om dit deel binnen het plan op te nemen is de langzaamverkeersverbinding onder het spoor door langs de Waal tussen de Waalkade en de nieuw te ontwikkelen Handelskade.
- Plangebied project Waalhaeve (West III - 80 45) met het aansluitende deel Weurtseweg.

4.2 Groen

De ambities in het Groenplan worden met de uitvoering van het plan voor het Waalfront gehaald. De bestaande omliggende wijken zullen verbonden worden met de Waal. Deze wijken krijgen ook meer groen in de omgeving.

Ook de verbinding tussen Park West en de Waal wordt gerealiseerd waardoor een groot doorgaand groengebied ontstaat.

Door het bestaande bedrijventerrein te veranderen in een woonwijk, zal de invloed van het bedrijventerrein op de EHS gebieden Waal en uiterwaarden en het Vogelrichtlijngebied Oosterhoutse Waarden verminderen. De huidige invloed van scheepvaart en treinverkeer zal niet afnemen maar per saldo zal er een vermindering van geluid optreden.

Het gehele plangebied zal een metamorfose ondergaan en veranderen in een hoogstedelijke wijk met functies als wonen, werken en voorzieningen. Ook zal er een aanzienlijke hoeveelheid groene oppervlakte worden toegevoegd evenals oppervlaktewater.

In alle plandelen, behalve in Quartair Romain, zal groen een plek krijgen, met name in het park dat schuin door vrijwel het hele gebied gaat lopen, maar ook op het Eiland. De functie van het groen zal vooral recreatief zijn. Bijzondere natuurwaarden worden niet ontwikkeld, temeer omdat het gebied intensief gebruikt zal gaan worden door de toekomstige bewoners en eventueel hun huisdieren.

Uiteraard blijft het mogelijk dat er zich spontaan bijzondere natuurwaarden gaan vestigen.

Omdat het groen in Waalfront op verschillende plekken wordt gecombineerd met niet-grondgebonden bebouwing is het belangrijk om ervoor te waken dat het groen als eenheid en als openbaar gebied wordt ervaren. Bij de nadere uitwerking van deze gebieden zal dit een belangrijk aandachtspunt zijn wil het openbaar groen in Waalfront goed gaan functioneren voor de bewoners. Ondergronds parkeren zal in het Waalfront voor een beperkt deel een plek krijgen onder het groen. Dit is onder de bestemming Park bij de Bakens en onder het groen tussen en om de torens van de Bakens en het Park. Op deze ondergrondse parkeergarages zullen adequate voorzieningen worden getroffen zodat het groen, en met name de bomen, op maaiveld alle kans heeft om zich volwaardig en duurzaam te ontwikkelen.

Het groen in het Waalfront zal zowel een functie vervullen voor de bewoners van de binnen het plan gelegen deelgebieden als voor de bewoners van Waterkwartier. Deze bestaande wijk heeft namelijk weinig groen en zal dus veel profijt kunnen hebben van het nieuwe groen in het Waalfront.

Groenstructuur; het groen in het Waalfront

Het bestemmingsplan moet het mogelijk maken dat de gewenste groenstructuur daadwerkelijk gerealiseerd dan wel veilig gesteld kan worden.

- **De Bakens**
De Bakens kenmerkt zich door de drie hoge (woon)torens langs de verhoogd aangelegde weg naar de Stadsbrug. Het maaiveld rond de torens wordt groen ingericht en is daarmee een voortzetting van het groen van het Park en het Fort en legt een relatie via het groen langs de Winselingseweg en van de Dijkhoven naar Park West en tot aan de Waal. Ook hier dient bij het ontwerpen van ondergronds parkeren rekening gehouden te worden met een duurzame en volwaardige ontwikkeling van bomen en groen.
- **Dijkhoven**
Tussen de verschillende gebouwen van de Dijkhoven liggen 4 ruime groene dijkopgangen naar de dijk. Deze groene opgangen zijn minimaal 40 meter breed en functioneren als parkjes van de wijk. Deze zorgen ervoor dat de relatie met het Waterkwartier gelegd wordt. Via de langzaamverkeerroutes door deze groene opgangen wordt een relatie gelegd tussen het Waterkwartier/De Biezen naar het park en de Waal.
- **Eiland**
Het Eiland wordt een unieke plek waar het groen tussen Waal en Waalhaven ligt. Door de verbinding met de Handelskade is het Eiland van twee kanten bereikbaar en dus voor beleving en recreatie aantrekkelijk.
- **Fort**
Dit deelgebied omvat voor het grootste deel het opgegraven fort. Daarnaast krijgt het ook een groene invulling waarmee het aansluit op het Park. De combinatie van groen en cultuurhistorie met uitzicht op de Waal zorgt voor een unieke plek in het Waalfront. Via het Fortlandschap staat dit gebied ook in verbinding met het Waterkwartier en Park West.
- **Fortlandschap**
Het Fortlandschap bestaat uit verschillende woongebouwen met daartussen op het fort en de Waal georiënteerde groene stroken. Deze verbinden Fort, Park en Bakens met het Waterkwartier en Park West. Door het gebied loopt ook de droge gracht van het fort, die mogelijk bij hoogwater en bij veel hemelwater deels onder water komt te staan.
- **Handelskade**
De Handelskade zal weinig groene oppervlakte bevatten, alleen enkele verspreid staande bomen. Bewoners hebben echter met het Eiland een mooie groene plek vlak in de buurt.
- **Park**
Dit is het centrale park in het Waalfront dat ligt tussen de Dijkhoven en Quartier Romain. Het heeft een functie als groen uitloophet gebied voor de bewoners van het Waalfront en het Waterkwartier. In het noordwestelijke deel van het park staan een aantal woongebouwen. De inrichting van het gehele park zal een op het grid van het Quartier Romain gebaseerde eenheid vormen zodat het als een geheel ervaren wordt.
- **Quartier Romain**
Deze wijk wordt compact ingericht waarbij de ruimte voor groen wordt gevonden in de overhoeken tussen het grid en de assen vanuit het Waterkwartier. Ook groene binnenhoven behoren vanwege de blokstructuur tot de mogelijkheden. Juist in een dergelijke compacte woonomgeving leveren groene accenten een grote bijdrage aan de leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

4.3 Natuur

Al het groen in een stad heeft verschillende functies voor de mens maar ook voor de natuur. Op de ene plek zullen de natuurwaarden echter meer kans hebben dan op de andere plek. Waalfront wordt een hoogstedelijke wijk met veel activiteiten; voor verschillende natuurwaarden niet de makkelijkste plek. Toch kan verwacht worden dat er vogels afkomen op het nieuwe groen. Ook

vleermuizen zullen baat hebben bij de laanbeplanting om zich te oriënteren. De ligging bij de Waal en het water binnen het Waalfront kunnen een aantrekkelijke combinatie vormen voor bepaalde soorten. Ook veel plantensoorten gedijen goed in het stedelijke gebied.

4.4 Verkeer en vervoer

4.4.1 Gemotoriseerd verkeer

Als gevolg van de planontwikkeling verandert de verkeerstructuur in het plangebied ingrijpend. De stedelijke ontsluitingsfunctie van de Weurtseweg zal worden overgenomen door de nieuw aan te leggen stadsweg, die van oost naar west door het plangebied loopt. Deze nieuwe weg kan worden ingepast conform de huidige beleidsnormen ten aanzien van veiligheid en verkeersafwikkeling (gebiedsontsluitingsweg). Op de bestaande Weurtseweg ontstaat daardoor de ruimte om beter aan te sluiten op de omgevingseisen vanuit de bestaande bebouwing (erftoegangsweg). Tevens biedt dit mogelijkheden voor inpassing van een hoogwaardig openbaar vervoerlijn tussen plein '44 en Beuningen.

In de fasering van het Waalfront is van belang, dat de nieuwe verbinding tussen het stadsbrugtracé en het centrum tijdig beschikbaar is om te voorkomen dat de huidige verbindingroute via de Weurtseweg wordt overbelast.

4.4.2 Langzaamverkeer

Voor het langzaam verkeer is in het plangebied voorzien in noordzuid-verbindingen tussen het Waterkwartier en de Waal via de dijkopgangen en in oostwest-verbindingen over de Waalbandijk langs de nieuwe stadsweg en tussen de Waalkade, via het Eiland naar Quartier Romain en verder. Er ontstaat een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersroutes binnen het plangebied en een aanvulling op de doorgaande fietsverbinding van oost naar west.

4.4.3 Parkeren

Parkeren geschiedt in principe in het gehele plangebied ondergronds. Er vindt alleen parkeren in de openbare ruimte plaats voor bezoekers binnen een beperkt aantal straatjes in het Quartier Romain. Binnen de gebieden Dijkhoven en Fortlandschap zijn andere oplossingen voorzien in parkeerdekken en dergelijke.

4.5 Economie

De aantrekkelijkheid van het gebied wordt verhoogd doordat naast het wonen de economische functie in de nieuwe ontwikkeling wordt geïntegreerd. Dit vergroot de levendigheid van het plangebied en er worden nieuwe arbeidsplaatsen gecreëerd.

In het plangebied Waalfront kunnen drie verschillende delen worden onderscheiden: een strook (1) tussen de Waalbandijk en de Weurtseweg met de deelgebieden Dijkhoven en Fortlandschap, een strook (2) tussen de Waal en de Waalbandijk met de deelgebieden Bakens, Fort, Park en het grootste deel van Quartier Romain en (3) het havengebied met het deelgebied Handelskade en de rest van Quartier Romain. Aan deze drie verschillende deelgebieden kunnen verschillende economische functies worden toegekend. Bij het bepalen van die functies gelden een aantal algemene uitgangspunten:

- Allereerst wordt de grote waarde van het gebied bepaald door de aanwezigheid van de Waal. Deze zorgt voor een ideaal vestigingsklimaat voor economische activiteiten, die voor hun functioneren direct afhankelijk zijn van de rivier (scheepvaart). Daarnaast zorgt de ligging aan de rivier voor een interessante zichtlocatie, die kan functioneren als de etalage van de stad. Het plangebied is uitermate geschikt voor economische activiteiten die gebruik willen maken van een aantrekkelijke entourage.
- Het plangebied Waalfront is gunstig gesitueerd in de nabijheid van het stadscentrum. Bij invulling van het gebied kan gebruik worden gemaakt van de uitstraling van de binnenstad op het gebied. Voor economische functies die behoefte hebben aan een stedelijke omgeving, maar zich daar vanwege ruimtegebrek niet kunnen vestigen, vormt dit gebied een goede uitwijkmogelijkheid en daarmee een verbreding van de benedenstad.
- De economische ontwikkeling van het gebied hangt af van de verkeersafwikkeling in Nijmegen-West. Bepalend daarbij is de rol van de nieuwe stadsbrug. Het verkeer dat naar en door het plangebied gaat komt van deze brug het gebied in via de nieuwe stadsweg langs Waalbandijk. Zo ontstaat er een aantrekkelijke vestigingslocatie voor economische activiteiten. De uitstraling

van deze verkeersader gaat bovendien verder dan alleen de nieuwe stadsweg en is van invloed op het gehele Waalfrontgebied.

- Wat betreft de voorzieningen met betrekking tot de detailhandel in het gebied wordt aangesloten bij het beleid Buurt- en Wijkbewaking in Nijmegen. De consument heeft behoefte aan winkelcentra die op redelijke afstand van zijn huis liggen, die goed bereikbaar zijn en waar hij terecht kan voor een breed aanbod van producten (branchevolledigheid). Voor de dagelijkse aankopen zal het buurtwinkelcentrum Kievitstraat/Koekoekstraat een belangrijke rol moeten gaan vervullen. Aanvullend kan nog gedacht worden aan kleinschalige detailhandel aan de Waalhaven.
- Er is geen ruimte voor grootschalige bedrijfsactiviteiten in het Waalfront.
- Het Waalfrontgebied zal niet primair als vestigingslocatie voor grootschalige kantoorontwikkeling dienen. Dit zou in strijd zijn met het kantorenmarktbeleid dat uitgaat van concentratie van grote kantoren op reeds andere aangewezen locaties in Nijmegen (stationslocatie en in de Waalsprong). Wel mag er ruimte gecreëerd worden voor kantoorfuncties, bijvoorbeeld in de vorm van woon-werkpanden en een groter kantoor aan de Winselingsweg. Hiervoor is met name plaats in de deelgebieden Dijkhoven, Fortlandschap en Handelskade.

Dijkhoven - Fortlandschap (1)

Onder de noemer buurt economie stimuleert de gemeente dat economische activiteiten in buurten en wijken niet geheel verdwijnen, maar kunnen blijven of worden toegevoegd. Aanwezigheid van economische activiteiten in het plangebied Waalfront verhoogt dit de leefbaarheid. Daarnaast wordt op deze manier een stukje werkgelegenheid in het gebied gehandhaafd en levert deze invulling nog een bijdrage aan de economische ontwikkeling van de stad en bestrijding van sociale achterstanden.

Vanuit puur economische invalshoek is er in Nijmegen aantoonbare behoefte vanuit de markt aan kleinschalige bedrijfshuisvesting en de combinatie van woon-werkpanden. Deze strook leent zich vanuit de optiek van buurt economie uitstekend voor het inpassen van kleinschalige bedrijfshuisvesting naast woningen.

Hierbij dient dan met name gedacht te worden aan bedrijfscategorieën die vanuit milieuoogpunt in categorie 1 en 2 passen.

Qua aard van bedrijvigheid gaat het dan om economische activiteiten in de categorieën ambacht en nijverheid. Voor de reeds aanwezige bedrijven dient te worden nagegaan welke gehandhaafd kunnen blijven en niet hinderlijk zijn.

Het streven is om in het Waalfront een gebied te creëren waar wonen en werken samensmelten tot een harmonieus geheel. Door in deze strook in beperkte mate een werkfunctie met een meer ambachtelijk karakter mogelijk te maken wordt dit gebied een meer natuurlijke overgang tussen aan de ene kant de "volkswijk" Waterkwartier/de Biezen en de meer pretentieuze woon-werkwijken Quartier Romain, Park en Bakens. De deelgebieden Dijkhoven en Fortlandschap vormen de verbindingsschakel tussen beide gebieden. Ervan uitgaande dat de verkeersafwikkeling vanaf de stadsbrug via de Waalbandijk plaatsvindt is er op de hoger gelegen bouwlagen aan deze weg sprake van een voor bedrijven aantrekkelijke "zicht"-locatie. Deze weg is geschikt om aan weerszijden woon-werkpanden te vestigen.

Bakens, Fort, Park en Quartier Romain (2)

Deze deelgebieden zullen in de eerste plaats ingericht worden als woongebied. Ook voor deze strook is het aanbevelenswaardig om de werkfunctie in beperkte vorm te laten terug keren. Het gebied biedt uitstekende mogelijkheden voor functiemenging.

De attractiviteit van dit gebied ligt in de ligging aan de Waal. Om de aantrekkelijkheid te verhogen zou in het verlengde van de Waalhaven een kade ontwikkeld kunnen worden met hierlangs een boulevardachtig wandelgebied. De kade langs de Waal zou aanlegmogelijkheden kunnen bieden voor de binnenvaart en cruiseschepen. Het aantrekkelijke stedelijke milieu dat op deze manier ontstaat zou een ideale locatie zijn voor woon-werkpanden gericht op financiële en zakelijke dienstverlening.

Handelskade, havenfront Quartier Romain en Eiland (3)

Er moet een goede (loop)verbinding zijn met de Waalkade en een goede (loop)verbinding rondom de Waalhaven. Een bruggetje over de ingang van de Waalhaven maakt het mogelijk om het gebied voor wandelaars en flaneerders beter te ontsluiten. Door de Waalhaven de bestaande functie van overnachtingshaven voor binnenvaartschippers te laten houden, vindt er altijd bedrijvigheid op het water plaats, waardoor het een aantrekkelijk gebied voor bezoekers wordt. Ook de niet hinderlijke

(watergebonden) bedrijvigheid zou voor dit gebied behouden moeten blijven (brandweerboot, Rijkswaterstaat, het KSCC (Katholiek Sociaal Cultureel Centrum) etc.)

De deelgebieden Handelskade en Eiland lenen zich uitstekend voor invulling van leisure functies. Leisure functies waar elders in de binnenstad geen plaats voor is en die de uitgaansfunctie, de centrumfunctie en de recreatiefunctie van de binnenstad vergroten. Verder leent de locatie zich uitstekend voor een hotel (60-100 kamers) eventueel aangevuld met vergaderaccommodatie.

Verder kan dit gebied nog ingevuld worden met beperkte kleinschalige commerciële bedrijvigheid. De kantoorfunctie (redactie) van de Gelderlander zou ingepast kunnen worden in ontwikkeling van dit deelgebied, maar ook binnen het Fortlandschap. Teneinde het gebied voor bezoekers en toeristen interessant te maken nadrukkelijk inspelen op de "oude" functie (haven- en havenactiviteiten) van dit gebied en een goede relatie leggen met de binnenstad via de Hezelpoort.

4.6 Sociale en maatschappelijke voorzieningen

Om de gewenste sociale cohesie tot stand te brengen zijn er diverse op de behoefte van de bewoners afgestemde voorzieningen nodig. Deze worden deels in het Waterkwartier gerealiseerd, zoals voorzieningenhart (onderwijs, kinderopvang, wijkcentrumfunctie, sportzaal) en gezondheidszorg (huisarts, apotheek e.d.) en deels in het Waalfront, zoals speelplekken, recreatieve sportvoorzieningen en mogelijkheden voor openlucht recreatie (in de parkachtige omgeving). Daarnaast wil de gemeente Nijmegen het realiseren van woonservicegebieden stimuleren. Bij voorkeur worden dit soort gebieden gerealiseerd in de nabijheid van een voorzieningenhart, medische centra en bij overige voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer e.d. De looproutes naar de voorzieningen dienen barrièrevrij, verkeersveilig en sociaal veilig te zijn. Daarnaast is het Waalfront zeer geschikt voor het organiseren van evenementen. Het plan dient voldoende flexibiliteit te bevatten om nieuwe wensen op het gebied van sociale infrastructuur op termijn te kunnen herbergen.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Vanuit de ontwikkelingsvisie van het Masterplan vloeit de wens voort ruimte in het bestemmingsplan te houden voor variatie, zowel in functies als in bouwhoogten en massa's. Daaruit volgt dat er geen gedetailleerd bestemmingsplan gewenst is, maar een zogenaamd 'globaal eindplan'. Vanuit de rechtszekerheid is het echter gewenst om een aantal belangrijke uitgangspunten en structuren uit het Masterplan vast te leggen.

5.2 Plansystematiek

Sinds de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 1985, in werking getreden op 1 juli 1986, kan qua planmethodiek een keuze worden gemaakt uit drie planvormen of combinaties daarvan, te weten:

- het gedetailleerde bestemmingsplan
- het globale bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting
- het globale bestemmingsplan zonder uitwerkingsverplichting, bekend onder de naam "globaal eindplan".

De methodiek van het globale eindplan leent zich bij uitstek om het ontwikkelingsproces voor een gebied, zoals in dit geval voor het Waalfront, te kunnen sturen en begeleiden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan voldoende handvatten voor de beheersfase.

Voor het gebied Waalfront is gekozen voor de methodiek van het "mengkraanmodel". Dit is een "globaal eindplan", maar met afgepaalde plangebieden, gecombineerd met een aantal meer gedetailleerde bestemmingen. Belangrijke overweging hiervoor is dat het plan wordt gemaakt bij de aanvang van een langdurige ontwikkelingsperiode, maar met een aantal zeer specifieke uitgangspunten en een uitgebreid ontwerpproces.

Het is onmogelijk en ongewenst om in dit stadium de ontwikkeling tot in detail uit te werken en in het bestemmingsplan juridisch vast te leggen, maar in een aantal gevallen is dat toch wenselijk, zo niet noodzakelijk.

In het globale plandeel worden de hoofdlijnen van het stedenbouwkundige concept neergelegd, maar in de gedetailleerde bestemmingen die zaken die niet of binnen marges aan verandering onderhevig kunnen of mogen zijn. Te denken valt aan groene, archeologische, cultuurhistorische, verkeerskundige en waterstaatkundige aspecten.

Zo blijft enerzijds speelruimte bestaan om de ontwerpcreativiteit naar de toekomst toe niet onnodig te belemmeren en ruimte te laten voor toekomstige ontwikkelingen en behoeften en worden aan de andere kant de randvoorwaarden duidelijk vastgelegd.

Het ontwerpproces van het aan dit plan ten grondslag liggende Masterplan is zodanig intensief geweest en is in samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden tot stand gekomen, dat het wenselijk is de grote lijnen van het in het Masterplan verwoorde beeld vast te leggen. Daar waar het onderhavige plan aansluit op bestaande bebouwing is een hogere mate van rechtszekerheid wenselijk dan in de geheel nieuw te ontwikkelen deelgebieden.

Er is een belemmeringenkaart opgenomen met daarop de diverse milieuzoneringen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit zijn de diverse geluidscontouren langs de doorgaande wegen en van de bedrijven in en nabij het plangebied. Dit zijn de volgende contourlijnen:

- 48 dB contour. Deze is op de belemmeringenkaart aangegeven langs de daarvoor in aanmerking komende doorgaande weg(en) en op de plaats waar deze gelegen is volgens het meest ongunstige bouwscenario. Binnen die zone mag niet gebouwd worden zonder dat er een vrijstelling voor een hogere grenswaarde (HGW) op basis van de Wet geluidhinder is verkregen.
- 50 dB contour. Deze is op de belemmeringenkaart aangegeven om het nabij gelegen gezoneerde bedrijventerrein Noord-Oostkanaalhavens.
- 55 dB contour. Deze is op de belemmeringenkaart aangegeven langs de daarvoor in aanmerking komende doorgaande weg(en) en op de plaats waar deze gelegen is volgens het meest ongunstige bouwscenario. Binnen die zone mag niet ten behoeve van wonen gebouwd worden. Deze is met een toevoeging "▼" ook aangegeven om het nabij gelegen gezoneerde bedrijventerrein. Binnen deze zone mag wel ten behoeve van wonen gebouwd worden, onder

de voorwaarde dat aan of tussen de bron geluidbeperkende maatregelen worden genomen om de gevelbelasting van de te realiseren woningen onder de 55 dB te brengen. Voor het bouwen moet een vrijstelling voor een hogere grenswaarde (HGW) op basis van de Wet geluidhinder worden verkregen.

- 68 dB contour. Deze is op de belemmeringenkaart aangegeven langs de spoorlijn Arnhem Nijmegen. Binnen die zone mag niet ten behoeve van wonen gebouwd worden.

5.3 Beschrijving in hoofdlijnen (BiH)

Een belangrijk instrument om aan het voorgaande invulling te geven is de Beschrijving in Hoofdlijnen (BiH) waarin wordt beschreven op welke wijze de invulling van het gebied als geheel en de deelgebieden afzonderlijk gestalte moet krijgen. Deze deelgebieden worden omgeven door de randvoorwaardenscheppende bestemmingen. In de deelgebieden worden enkele hoofdbestemmingen onderscheiden waarbinnen door middel van de voorschriften, al dan niet gecombineerd met aanduidingen op de plankaart, nadere detailleringen plaatsvinden. De BiH is opgedeeld in drie onderdelen, Algemeen, Hoofdpzet, Deelgebieden.

Algemeen

In het onderdeel Algemeen komt een kernachtige beschrijving van de hoofddoelstelling van het plan. Dit houdt in het geval van het Waalfront in dat er een hoogwaardig woon-werkgebied moet komen met per deelgebied een eigen herkenbare kwaliteit en identiteit. In veel gevallen geïnspireerd door de cultuurhistorische achtergrond van desbetreffend deelgebied. Tegelijkertijd wordt benadrukt dat het gebied wordt gezien als een aanvulling op de bestaande binnenstad en een verbetering van de relatie van de stad met het water en een verbreding van de centrumfunctie van Nijmegen.

Daarnaast wordt beschreven dat men zich bij de ontwikkeling bewust moet zijn van de belangen van de omliggende en in het plan liggende woon- en werkgebieden en de wijze waarop het Masterplan tot stand is gekomen en gerealiseerd zal worden. Ook de nabijheid en de invloed van de rivier met de daarbij behorende gevolgen en hoe daar in de planontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden wordt beschreven. Deze belangen moeten bij de uitwerking in de afweging worden meegenomen teneinde tot een aanvaardbare inpassing in het bestaande stedelijke gebied te komen. Gezien de grote archeologische waarde van het plangebied wordt de grond in beginsel niet geroerd. Uitgangspunt is dat de bescherming van de archeologische waarden 'in situ' plaatsvindt. Hoe dit samen kan gaan met de planontwikkeling wordt in dit onderdeel beschreven. Ook worden de organisatorische randvoorwaarden vastgelegd waaronder de deelgebieden mogen worden ontwikkeld, om zodoende de garantie in te bouwen dat de in het Masterplan beoogde ruimtelijke kwaliteit, de specifieke aan de cultuurhistorie ontleende eigenschappen en de stedenbouwkundige structuur en opbouw ook gerealiseerd worden.

Diverse aspecten die zorg moeten dragen voor een goede ruimtelijke vertaling van het Masterplan komen aan de orde. Dit zijn:

- ruimtelijke uitgangspunten
- context
- organisatie en werkwijze
- proces
- juridische status BiH
- nadere eisen, vrijstellingen en wijzigingen.

Hoofdpzet

In de BiH-Hoofdpzet worden de hoofdstructuur en de ontwerpuitgangspunten van het Waalfront beschreven. Hierin zal een relatie worden gelegd met het Masterplan en de MER en nog op te stellen Beeldkwaliteitsplannen. Onderwerpen zijn in elk geval de diverse door het plan lopende (zicht)assen, verkeersstructuren en ontsluiting, parkeren, groen, water en cultuurhistorie.

Deelgebieden

Deze BiH is opgenomen in de gemengde bestemmingen. Het gaat daarbij om een beschrijving van de cultuurhistorische, de ruimtelijke en de functionele opbouw per deelgebied.

Onder de cultuurhistorische opbouw wordt beschreven hoe in het deelgebied ingespeeld en omgegaan wordt met de cultuurhistorie van het deelgebied. Bij dit aspect wordt onderscheid gemaakt tussen behoud van cultuurhistorische waarden en het visualiseren van cultuurhistorische waarden.

Onder de ruimtelijke opbouw wordt beschreven hoe het deelgebied invulling gaat geven aan de ontwerpuitgangspunten uit de BiH-Hoofdropzet, hoe het leefmilieu moet worden en hoe het 'straatbeeld' er uit moet zien.

Onder functionele opbouw worden de diverse functies beschreven die in het gebied gepland zijn. Te denken valt daarbij aan wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en vermaak, recreatie, verkeer en vervoer, hoogwaterberging en dergelijke. Per deelgebied wordt aangegeven welke van de functies waar wenselijk zijn en in welke verhoudingen ze ten opzichte van elkaar mogen voorkomen. Niet alleen horizontaal, maar ook verticaal.

Per deelgebied wordt voordat met de realisatie gestart wordt een Beeldkwaliteitplan opgesteld dat door de raad wordt vastgesteld. In de beeldkwaliteit ligt een sterke relatie met de cultuurhistorische en ruimtelijke opbouw en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Beeldkwaliteit verwoordt de gewenste visuele beleving van de ruimte en alles wat zich daar in bevindt. Die beleving wordt voornamelijk bepaald door de verhoudingen tussen bebouwd en onbebouwd en de zintuiglijke waarneming van die omgeving. Beeldkwaliteit is vooral de gewenste sfeerbeschrijving van een gebied. Er ligt voor het overige geen juridische relatie tussen dit bestemmingsplan en de Beeldkwaliteitplannen. De verplichting wordt alleen opgenomen om de voor de realisering de gewenste kwaliteit vast te leggen.

5.4 Plankaart

De plankaart bestaat uit twee kaartbladen: de bestemmingenkaart en de belemmeringenkaart.

Bestemmingenkaart

De wens voor flexibiliteit en rechtszekerheid is vertaald in een planbeeld waarin de globale bestemmingen voor de te onderscheiden deelgebieden, de specifieke bestemmingen en de randvoorwaarden scheppende bestemmingen op kaart zijn vastgelegd. De randvoorwaarden scheppende bestemmingen zijn 'dubbelbestemmingen'. Daarbij stelt de dubbelbestemming beschermende randvoorwaarden en beperkingen aan de ontwikkeling en realisering van de hoofdbestemming. Daarnaast zijn op de plankaart een aantal aanduidingen opgenomen die nadere randvoorwaarden stellen aan de onder gelegen bestemmingen.

Belemmeringenkaart

Voor de leesbaarheid van de plankaart is een belemmeringenkaart opgenomen. Hierop staan het archeologisch waardevolle gebied, het straalpad en de diverse milieuzoneringen ten aanzien van geluid weergegeven.

5.5 Bestemmingen

De bestemmingen bestaan uit drie groepen. De eerste groep zijn de gedetailleerde bestemmingen; dit zijn: Verkeer, Groen, Wonen en Tuin (bij de bestaande woningen).

De tweede groep zijn de diverse globale gemengde bestemmingen en de derde groep zijn de dubbelbestemmingen.

5.5.1 Wonen (W)

De bestemming Wonen regelt de goot- en bouwhoogte, de bouwdiepte en de aan en bijgebouwen. Binnen de bestemming vallen ook de achtertuinen

5.5.2 Tuin (T)

De bestemming Tuin ligt alleen aan de straatzijde en waarborgt het gewenste (groene) straatbeeld direct aansluitend aan de bebouwing.

5.5.3 Gemengd - Bakens (GD-B)

Op de westelijke kop van het Waalfront komt een drietal torens als Bakens aan de rivier en bij de aanlanding van de Stadbrug. Zij passen in de maat en schaal van het rivierlandschap, de brug en het meer westelijk gelegen industriegebied met o.a. de elektriciteitscentrale. Aan de voet van de toren die het dichtst bij de Waal staat, wordt het landschap aflopend vormgegeven als een klein stadsstrand.

Het deelgebied Bakens is gericht op Groen en Wonen. Het groene karakter voert de boventoon en sluit aan op het groen van het Fort en het Fortlandschap. Het gebied mag bebouwd worden in

maximaal 3 eenheden met een maximale bebouwde oppervlakte. Bedrijvigheid is hier beperkt toegestaan.

5.5.4 Gemengd - Dijkhoven (GD-D)

In de overgang van het kleinschalig woonmilieu van de wijken Waterkwartier en Biezen naar de Waalbandijk bevinden zich in het plan de Dijkhoven. De verbinding met de bestaande bebouwing krijgt vorm in kleinschalige bebouwing langs de Weurtseweg en brede groene dijkopgangen tussen de hoven. Vanaf de Weurtseweg loopt de bebouwingshoogte in de richting van de Waalbandijk op tot maximaal 14 bouwlagen. De hoven zijn open aan de Waalbandijkzijde. De hoven hebben een opgetilde binnenhof, waaronder geparkeerd wordt. In het deelgebied van de Dijkhoven worden de oudste woningwetwoningen van Nijmegen langs de Weurtseweg (gemeentelijk monument) ingepast in de verkavelingsopzet. Het deelgebied Dijkhoven is voornamelijk gericht op wonen en het daarbij behorende openbaar en privé-gebied. In het gebied is ruimte om de naastliggende 30 meter brede bestemming Groen van de dijkopgangen te verbreden tot minimaal 40 meter. Bedrijfsmatig gebruik is alleen in de onderste laag toegestaan binnen de kaders van het daarvoor door de gemeente gevoerde beleid.

De bestemming is een menging van Wonen en Groen. Onder Groen worden in dit geval ook de (niet groene) privé- en openbare binnenruimten bedoeld. De bouwhoogte varieert van 2 tot 14 bouwlagen, oplopend vanaf de Weurtseweg naar de dijk.

5.5.5 Gemengd - Fortlandschap (GD-FI)

Aansluitend op het fort wordt het 'Fortlandschap' ingevuld, met het verloop van de vroegere gracht en bijbehorende wallen als landschappelijk element. In dit glooiende landschap worden - over de gracht heen - appartementencomplexen gerealiseerd, waarbij de hoogteverschillen worden benut voor parkeeroplossingen. De richting van de bebouwing draagt ertoe bij dat de relatie tussen Park West en het fort een transparant karakter houdt.

Het deelgebied Fortlandschap is gericht op Groen, Wonen en Maatschappelijk. Het groene karakter voert de boventoon en sluit aan bij de inrichting van de bestemming Groen en het deelgebied Fort. 35% van het gebied mag bebouwd worden met 6 tot 12 eenheden. Bedrijvigheid is hier niet toegestaan.

De bestemming is een menging tussen Groen en Wonen.

De bouwhoogte varieert van 3 tot 11 bouwlagen, waarbij het laagste punt bij de droge gracht ligt.

5.5.6 Gemengd - Handelskade (GD-H)

Het masterplan stelt langs het spoor, aan de Waalhaven, op de locatie van De Gelderlander een sterk stedelijk en gemêleerd milieu voor. Dit gebied geeft de directe aansluiting op het stadscentrum en de Waalkade. Het kent een hoge dichtheid, grote variëteit aan woningen en ruimte voor allerlei voorzieningen, georiënteerd op de haven en de Waal. Qua karakter refereert de bebouwing aan een levendig havenmilieu. Tegen de (geluids-)overlast van het spoor is in de planopzet gekozen voor een gesloten wand aan de oostzijde en een meer open bebouwingsstructuur aan de havenzijde. Bebouwingshoogtes zijn sterk gevarieerd om het levendige beeld van de handelskade te onderstrepen. De gewenste maaiveldhoogtes in relatie tot de waterkering worden benut voor het realiseren van in pandige parkeervoorzieningen en bijzondere oplossingen voor verschillende maaiveldniveaus. Voor een verbetering van de relatie met het stadscentrum is een extra onderdoorgang onder het spoor naast de Hezelpoort voor voetgangers voorgesteld.

Het deelgebied Handelskade is voornamelijk bedoeld voor wonen. De onderste laag is bestemd voor winkels, en horeca die de kade als uitstallingsruimten en terras gebruiken. Dienstverlening is eveneens, maar in beperkte mate, mogelijk.

Horeca en Dienstverlening zijn ook op hogere lagen mogelijk, omdat zodoende exclusiviteit geboden kan worden. Dit is alleen mogelijk indien de privacy en het leefmilieu van de bewoners is gewaarborgd.

De bestemming is een menging van Wonen, Detailhandel, Dienstverlening, Horeca en Verkeer.

Hierbij is Wonen op de onderste laag uitgesloten, met uitzondering van bijzondere woon-werkcombinaties. Daarbij varieert de verhouding tussen 'normaal' Wonen en de overige functies in de hoogte op de overige lagen. Wonen op de onderste laag is alleen via een vrijstelling met daaraan verbonden voorwaarden mogelijk. De onderste laag mag gebruikt worden voor Dienstverlening. De bouwhoogte varieert van 6 tot 17 lagen.

5.5.7 Gemengd - Park (GD-P)

Op dit bredere stuk van de scheg komen appartementengebouwen, ingepast in het parklandschap. Bijzonder wonen in het park met een sterke oriëntatie op de Waal. Parkeren wordt ondergronds in het parklandschap opgelost.

Het deelgebied Park is voornamelijk gericht op Groen met daarin incidenteel Wonen. Het groene karakter voert de boventoon en sluit aan bij de inrichting van de bestemming Groen - Park - Scheg. Het gebied mag bebouwd worden met minimaal 2 en maximaal 6 eenheden met een maximale bebouwde oppervlakte. De bouwhoogte varieert van 7 tot 11 bouwlagen. De bestemming is een menging tussen Groen en Wonen. Bedrijvigheid is hier niet toegestaan.

5.5.8 Gemengd - Quartier Romain (GD-Q)

Aan de Waal is, op de fundamenten van Ulpia Noviomagus Batavorum, een eigentijds Quartier Romain gedacht, dat gebaseerd is op de oude begrenzing en kavelrichting van de vroegere nederzetting. Het gaat niet om een reconstructie, maar om een op belangrijke stedenbouwkundige en architectonische principes geïnspireerde wijk. Ook hier is sprake van een sterke menging van (kleinschalige) functies en woningtypes, met ook een groot aandeel grondgebonden stadswoningen. Bebouwingshoogtes zijn in dit deelgebied bewust beperkt gehouden (1 tot max. 6 bouwlagen), zodat ook vanuit de achterliggende deelgebieden, met name de Dijkhoven het rivierlandschap beleefbaar blijft. Vanuit het Quartier Romain zelf zijn de rivier en de haven overal voelbaar aanwezig. Het rasterpatroon wordt doorsneden door een aantal verbindingslijnen vanuit de Dijkhoven en verrijkt door inpassing van industriële bebouwing. Het deelgebied Quartier Romain is voornamelijk gericht op wonen en het bijbehorende openbaar en privé-gebied. Een beperkte mate van kleinschalige bedrijvigheid is mogelijk. Een specifiek onderdeel is een attractief publiekselement in de vorm van een visualisatie van de (onderliggende) archeologie.

5.5.9 Gemengd - Waalhaeve

Dit deelgebied betreft een actualisering van een reeds vigerende planherziening van het bestemmingsplan Nijmegen - West III. Hier is de bestemming Wonen met een vrijstelling voor bedrijvigheid omgezet naar de bestemming Gemengd, zodat duidelijker is dat hier ook sprake is van wonen en werken.

5.5.10 Groen - Park - bakens (G-Pb)

Rondom het deelgebied Bakens is groen voorzien dat qua sfeer en inrichting aansluit bij het groen van de deelgebieden Fort en het Fortlandschap. Hier is in afwijking van deze groengebieden parkeren ondergronds toegestaan vanwege de te beperkte bouwruimte binnen de bestemming "Gemengd - Bakens".

5.5.11 Groen - Park - eiland (G-Pe)

Het huidige havenhoofd krijgt een zeer speciale positie binnen het plan, in het masterplan gekenschetst als "Eiland". Vanwege de unieke locatie zal naar een bijzondere (boven-) stedelijke functie (cultuur, leisure) worden gezocht voor de invulling van deze plek. Een nieuwe voetgangersbrug over de havenmonding verbetert de bereikbaarheid en maakt een lange wandeling langs het rivierfront mogelijk. Om de dynamiek van het water meer voelbaar te maken, wordt de aanhaking van het havenhoofd enigszins verlaagd. Hierdoor ontstaat bij hoog water een eiland. Het heeft een groen karakter en is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer, bevoorrading en nooddiensten. De functie van de toelaatbare bebouwing is gericht op Ontspanning en Vermaak met een bijzondere functie. De bestemming biedt ondergronds ruimte voor eigen parkeren en andere voorzieningen die gekoppeld zijn aan de functie. Bovengronds is er slechts beperkt ruimte voor bebouwing, omdat het hoofdkarakter groen dient te zijn.

Er is ruimte voor één centraal gebouw dat maximaal 10% van de totale oppervlakte van het Eiland mag beslaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter t.o.v. het nieuwe maaiveld. er is maximaal één gebouw toegestaan.

5.5.12 Groen - Park - fort (G-Pf)

Fort Krayenhoff wordt als onderdeel van de parkachtige groenstructuur opgegraven en voor zover mogelijk gereconstrueerd. Het gaat daarbij niet om een letterlijke reconstructie, maar om een verbeelding van het hier ooit gesitueerde en sterk geaccidenteerd wallenlandschap, zo veel mogelijk gevoed door betrouwbare historische kennis. Het fort wordt een bijzondere plek in de (wandel-)route langs de Waal. De kern van het fort krijgt een passende (culturele) invulling.

Het deelgebied Fort is voornamelijk gericht op Groen. Slechts op het centrale deel van het fort mag een andere functie worden gerealiseerd in een nieuwe aanvulling op de oude bebouwing. Het zal hierbij gaan om een bescheiden architectonische en functionele ingreep die de cultuurhistorische betekenis van het fort ondersteunt. De functie is in dit geval nog helemaal vrij gelaten om een zo optimaal mogelijke invulling van het fort te geven. Alleen detailhandel en publieks- of gemotoriseerd verkeer aantrekkende functies zijn uitgesloten.

De bouwhoogte is niet vastgelegd en wordt gekoppeld aan het programma van eisen de meest wenselijke functie en de historische waarde van de plek.

5.5.13 Groen - Park - scheg (G-Ps)

Tussen de oude en nieuwe Waalbandijk ligt een centraal park in de vorm van een groene scheg, die zich langzaam opent richting Fort Krayenhoff en de rivier. Ze is onderdeel van een samenhangende groenstructuur, verbonden met Park West.

De bestemming Groen - Park - scheg is toegewezen aan het deelgebied Park tussen de nieuwe stadsweg en het Quartier Romain en dat ingericht wordt conform de gridstructuur van het Quartier Romain.

Bovengronds mag niet gebouwd worden, anders dan voorzieningen die direct noodzakelijk zijn voor de realisering en het gebruik van de toegestane functies en de inrichting van het openbare gebied zoals straatmeubilair en dergelijke. Functies voor langzaam verkeer zijn toegestaan, maar functies voor gemotoriseerd verkeer niet. Door het park loopt een rijstrook (uit te voeren grasbetonstenen) die dienst kan doen als noodontsluiting van het Quartier Romain en de torens van het Park.

5.5.14 Groen (G)

De bestemming Groen is toegewezen aan die alle gronden die in het Masterplan zijn aangegeven als structuur bepalende open ruimten tussen de deelgebieden in het plangebied. Dit kunnen openbare groengebieden zijn. Hierbij zijn bij de dijkopgangen in het deelgebied Dijkhoven, minimale ruimten op de plankaart aangegeven. Binnen de naastgelegen bestemmingen vindt een nadere uitwerking van de grens van deze structuren plaats. Deze structuren dienen uiteindelijk minimaal 40 meter breed te worden. De assen lopen als langzaamverkeerverbindingen door Quartier Romain tot aan de Waal en zijn als zodanig op de kaart aangegeven. Door deze systematiek ligt er een globale hoofdrichting van de ruimte vast, die zijn basis vindt in het Masterplan, maar bestaat er binnen de naastgelegen gemengde bestemmingen ruimte om een breder groenprofiel te realiseren en asverdraaiingen mogelijk te maken.

Er mag alleen gebouwd worden voor de inrichting van het openbare gebied zoals straatmeubilair en dergelijke. Functies en inrichtingen voor langzaam verkeer zijn toegestaan, maar niet voor gemotoriseerd verkeer.

5.5.15 Verkeer (V)

De bestemming Verkeer is belegd op die gronden die een primaire verkeersfunctie hebben. Dit betreft de bestaande Weurtseweg, de nieuwe stadsweg en de historisch bepaalde weg naar het fort, waarvan het laatste gedeelte niet bestemd is omdat het alleen voor langzaam verkeer is bedoeld.

Ook het spoorwegviaduct (Hezelpoort) en de aansluitende gronden heeft deze bestemming, omdat de ondergrond eigendom van de gemeente en de verkeersfunctie spoorlijn hier "te gast" is. De bestemming is globaal met een enkel principeprofiel. De nadere uitwerking vindt plaats in het inrichtingsplan. Vanwege de geluidszonering in het kader van de Wet geluidhinder van de nieuwe weg is slechts een beperkte marge van de wegas mogelijk. De aanduidingen van de geluidszonering op de belemmeringenkaart zijn op deze marge afgestemd.

Ondergronds mag er gebouwd worden voor parkeer- en nutsvoorzieningen. Bovengronds mag niet gebouwd worden, anders dan voorzieningen die direct noodzakelijk zijn voor de realisering en het gebruik van de bestemming en de toegestane ondergrondse voorzieningen.

De bestemming omvat ook de in en naast de weg gelegen groenstructuren.

5.5.16 Verkeer - spoorweg (V-s)

De bestemming Verkeer - spoorweg is toegewezen aan de gronden die in eigendom zijn van ProRail, met inbegrip van het monumentale landhoofd. Ook de onderdoorgangen voor het langzaam verkeer (bestaand en nieuw) vallen onder deze bestemming, omdat die verkeersfunctie hier "te gast" is.

5.5.17 Water

De bestemming Water is belegd op de huidige haven. De bestemming biedt ruimte voor het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals bruggen en steigers. De Waalhaven wordt als geheel gehandhaafd, maar deels voorzien van nieuwe kades op nieuwe plaatsen. De haven biedt plaats aan de nu aanwezige (woon)schepen en biedt overnachtingsmogelijkheden voor de scheepvaart.

5.5.18 Water - rivierzone (W-r) dubbelbestemming

Deze bestemming is belegd op die gronden die binnen het regime van de Beleidslijn Grote rivieren vallen en behoren bij de hoogwaterberging van de Waal. Op deze gronden die gebruik en bebouwing afgestemd te worden op de Beleidslijn Grote rivieren. Hiervoor is bepaald dat vrijstellingen en/of wijzigingen voorgelegd moeten worden aan de rivierbeheerder (Rijkswaterstaat) en pas kunnen worden toegepast na het verkrijgen van een verklaring van geen bezwaar van de rivierbeheerder. Hierbij wordt uitgegaan van de nieuw te creëren hoogwaterlijn.

5.5.19 Aanduidingen

Op de kaart komen ter verduidelijking van diverse zaken aanduidingen voor. De meest belangrijke worden hierna omschreven.

Archeologisch waardevol (Aw)

Deze aanduiding is belegd op het gehele plangebied met uitzondering van de Waalhaven (water). De aanduiding beoogt de ondergelegen archeologische waarden "in situ" te bewaren. De in het plan opgenomen algemene bepalingen ten aanzien hiervan laten alleen in zeer uitzonderlijke gevallen ingrepen in de ondergrond toe en eist in die gevallen een intensief onderzoek voor om te zien in hoeverre de ingreep zonder verstoring van het bodemarchief kan plaatsvinden en voor zover dat laatste niet mogelijk is hoe gehandeld moet worden om de schade zo beperkt mogelijk te houden. Opgraving ter grootte van de ingreep is in het laatste geval een vereiste.

Karakteristiek object (Ko)

Deze aanduiding is gelegd op de in het plangebied voorkomende gemeentelijke en rijksmonumenten en op objecten die niet monumentwaardig zijn, maar toch een dermate karakteristiek bezitten dat ze behouden moeten worden en op potentieel karakteristieke objecten. Met deze laatste omschrijving wordt bedoeld op de objecten waarvan de cultuurhistorische waarde nog niet is vastgesteld.

De aanduiding heeft tot doel al deze objecten te beschermen tegen ongewenste invloeden die de monumentale en/of karakteristieke waarde en de ruimtelijke context ervan kunnen aantasten.

Hiertoe is om de objecten een zone op de kaart aangegeven waarbinnen ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de waarde van het bestemde object.

Voor de objecten waarvan de waarde nog niet is vastgesteld geldt geen planologische bescherming op de plankaart, maar een beschermende voorwaarde in de BIH-Hoofdpz. Voor de industriële bebouwing in het Quartier Romain geldt, dat deze onderzocht moeten worden op cultuurhistorische en specifiek bouwhistorische waarden, alvorens wordt bepaald op welke wijze ze onderdeel uit zullen maken van ontwikkelingen. Ook de monumentale kraan aan de haven en de industriële toegangspoort aan de Weurtseweg genieten bescherming via de BIH-Hoofdpz. Daarin wordt bepaald dat voor die elementen niet een specifieke plaats geldt, maar in een historische context in het plan moeten terugkomen en behouden worden.

Hoogtescheidingslijnen

Op de plankaart zijn hoogtescheidingslijnen opgenomen. De hoogte is in de gebieden direct aansluitend aan de bestaande bebouwing een harde ruimtelijke voorwaarde, maar de overige gebieden niet. Daar is door middel van een hoogtescheidingslijn het hart van een zone van 20 meter aangegeven waar binnen de bouwhoogten (inclusief de variaties) van zowel de ene als de ander kant van de lijn toepasselijk zijn. Dit geeft flexibiliteit om in die overgangen te variëren met de massa, maar ook om een goede overgang tussen beide bouwhoogten te creëren.

Primaire waterkering

Deze aanduiding is aangegeven op de plaats van de (nieuwe) hoogst verwachte hoogwaterlijn. Aan weerszijden van deze aanduiding geldt ter breedte van 15 meter een beschermingszone van de primaire waterkering. Ingrepen binnen de beschermingszone zijn alleen toegestaan na een

verklaring van geen bezwaar van de rivierbeheerder. De plaats kan middels een wijzigingsbevoegdheid in beperkte mate verschoven worden.

Langzaamverkeerverbindingen

Deze aanduiding is aangegeven op de plaatsen waar langzaamverkeerverbindingen een primaire plaats hebben als structuurdragers van het plan. Dit zijn de verbindingen tussen het Waterkwartier en de Waal en de structuurlijn van de oude Waalbandijk.

Kade

Deze aanduiding is aangegeven langs de Waal en de Waalhaven. Aan de landzijde geldt een beschermingszone van de kade, zoals in het Waterhuishoudingsplan Waalfront (bijlage 4) is opgenomen. Ingrepen binnen de beschermingszone zijn alleen toegestaan na een verklaring van geen bezwaar van de rivier-/kadebeheerder.

Bouw- en goothoogte

Op de plankaart zijn aanduidingen opgenomen waarmee vastgelegd wordt in hoe hoog gebouwd mag worden op plaatsen waar niet in bouwlagen wordt gerekend. Hierbij wordt een maximum vastgelegd van de goothoogte en/of de bouwhoogte. Hiermee wordt de ruimtelijke opbouw gegarandeerd, daar waar het nodig is en vrij gelaten waar dat kan.

Ontsluiting

Op de plankaart zijn aanduidingen opgenomen binnen de deelgebieden Dijkhoven en Fortlandschap ter plaatse van de beoogde verkeersontsluitingen. Hiermee wordt aangegeven waar de ontsluiting van de diverse woonblokken plaats dient te vinden. De aanduidingen zijn indicatief.

Straalpad

Over het plangebied loopt een straalverbinding. De bijbehorende beschermingszone is op de plankaart opgenomen.

Geluidscontouren

Over het gebied vallen vanuit diverse geluidsbronnen zones over het plangebied. Dit zijn de 48 dB-zone voor wegverkeer, de 50 dB-zone voor het industrielawaai en de 68 dB-zone voor het spoorlawaai. Binnen deze zones is geen bebouwing toegestaan zonder een verkregen Hogere Grenswaarde (HGW).

Grondwaterbeschermingsgebied

Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen in de 25-jaarszone van de waterwinning in het centrum. Binnen dit gebied gelden specifieke voorschriften ten aanzien van bouwen en gebruik.

6. Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde wijziging maakt de realisering van woningbouw en commerciële ruimten mogelijk. Om te komen tot meer zekerheid en garanties met betrekking tot de integrale haalbaarheid van dit project is met Rabo Vastgoed een intentieovereenkomst gesloten die wordt omgezet in een samenwerkingsovereenkomst.

De financiële afwikkeling van dit project vindt plaats middels een planexploitatie die gezamenlijk door de partners wordt gedragen.

De totale kosten van dit project zijn begroot op circa 275 miljoen euro exclusief btw.

Dekking van de kosten wordt gevonden in inkomsten uit:

Verkoop van bouwrijpe grond

In het gebied worden circa 2650 woningen en 27.000 m² voorzieningen gerealiseerd in de periode tot 2022. Hierbij is voor het aantal woningen uitgegaan van een gemiddelde woningoppervlakte. Het aantal woningen kan (sterk) variëren als er bijvoorbeeld meer of minder studentenwoningen worden gerealiseerd of meer of minder grote wooneenheden. De markt van het moment van ontwikkelen van een deelgebied bepaald uiteindelijk het totaal te realiseren woningen. Hetzelfde geldt ook voor de voorzieningen. De marges binnen de MER zijn hiervoor ruim voldoende. Uit de verkoop van de daarvoor benodigde bouwrijpe grond wordt een opbrengst verwacht van ruim 171 miljoen euro.

Externe subsidies

Zowel bij het rijk als de provincie Gelderland wordt aangeklopt voor financiële steun aan het project. Bij het rijk is het mogelijk om in het kader van de extra aardgasbaten in aanmerking te komen voor FES-middelen. Daartoe wordt op dit moment een maatschappelijke kosten baten analyse van het project uitgevoerd. De provincie Gelderland heeft Koers West inmiddels geselecteerd als een sleutelproject dat de komende jaren ook op provinciale financiële steun mag rekenen. De verwachting is dat met bijdragen van deze partijen de externe subsidieverwachting van 57 miljoen euro kan worden ingevuld.

Gemeentelijke bijdragen

De gemeentelijke bijdrage in dit project is bepaald op € 46.2 miljoen. Samenvattend ziet de financiële opzet er als volgt uit:

bedragen in miljoenen en exclusief btw

kosten	per 1-1-2007
verwerving en infrastructuur	€ 218.653.000,-
plankosten en kostenstijgingen	€ 56.137.000,-
totaal kosten	€ 274.790.000,-

opbrengsten	per 1-1-2007
grondverkoop incl. opbrengststijgingen	€ 171.252.000,-
externe subsidies	€ 57.290.000,-
gemeentelijke bijdragen	€ 46.248.000,-
totaal opbrengsten	€ 274.790.000,-

Aangezien de investeringen, gemoeid met de realisering van dit project, worden bekostigd uit voornoemde inkomsten, blijkt dat de financiële uitvoerbaarheid van dit project is veiliggesteld en de voorgestelde planwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

7. Fasering

Voor het plangebied is een te realiseren programma voor woningen en voorzieningen opgesteld. De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Hierbij is de verplaatsing van de bestaande bedrijven en de realisering van de nieuwe stadsweg bepalend. De realisering mag geen onaanvaardbare overlast op de bestaande woningen veroorzaken. Nieuwe woningen mogen binnen de marge van de toepasselijke wetgevingen tijdelijk in een overlastsituatie gerealiseerd worden.

Vanwege de beschikbaarheid van de gronden bestaat ook de mogelijkheid dat de deelgebieden in eerste instantie slechts ten dele worden gerealiseerd.

De deelgebieden Eiland en Fort bevatten geen woningbouw en worden ontwikkeld naar behoefte aan de daar beoogde functies.

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg ex artikel 10 Bro

Met de volgende organisaties is overleg gevoerd:

- Ministeries van VROM, EZ, V en W, LNV en RVO, Defensie
- provincie Gelderland
- KAN-projectbureau
- Waterschap Rivierenland
- Gemeenten Overbetuwe, Wijchen en Heumen
- Kamer van Koophandel Centraal Gelderland
- ProRail
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurhistorie en Monumenten (RACM)

Voor de resultaten van het vooroverleg wordt verwezen naar het verslag van het Overleg ex artikel 10 Bro (PM).

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 juni 2007 gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op 21 juni 2007 is een Inspraakavond georganiseerd.

Voor de resultaten van de Inspraak wordt verwezen naar het Inspraakverslag (PM).

B. Voorschriften

I. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. **aan huis verbonden beroep**
een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
2. **aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten**
het verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast) waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.
3. **aan- en uitbouw**
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
4. **archeologisch erfgoed**
alle overblijfselen, voorwerpen en andere sporen van de mens uit het verleden, waarvan het behoud en de bestudering bijdragen tot het reconstrueren van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot haar natuurlijke omgeving
5. **bebouwing**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
6. **bebouwde oppervlakte**
de in artikel 2, "Wijze van meten" onder 3 bedoelde "bebouwde oppervlakte".
7. **bed and breakfast**
een activiteit waarbij het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvindt in de woning en ondergeschikt is aan de woonfunctie.
8. **bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel plaatsvindt uitsluitend als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.
9. **bedrijvigheid**
het uitoefenen van een bedrijf, met aanverwante activiteiten als laden en lossen en parkeren.
10. **beeldkwaliteitplan**
een document met daarin regels voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld, met daarin uitspraken over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van (een gedeelte van) een stad of dorp. Maar ook over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur, waarbij het behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is.
11. **bereikbaarheid en toegankelijkheid**
de looproutes in de openbare ruimte dienen barrièrevrij, verkeersveilig en sociaal veilig te zijn.
12. **bescherming (in situ)**
het duurzaam in standhouden van de archeologische waarden in de bodem als bron van kennis
13. **bestaand**

- bestaande bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bestaand gebruik: bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

14. **bestemmingsgrens**
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
15. **bestemmingsvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
16. **beurs**
een activiteit waarbij bedrijfsmatig goederen/producten worden tentoongesteld of gepresenteerd aan personen en/of het geven van voorlichting/informatie over deze goederen/producten in een kraam, standplaats of vergelijkbaar middel met daarbij beperkt gelegenheid tot het direct kopen of ter verkoop aan te bieden.
17. **blokmaat**
de maat van een zijde van een blok bebouwing gelegen binnen het grid van het Quartier Romain.
18. **bijgebouw**
een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel.
19. **bijzondere woonvormen**
een complex van woningen, met daarbij behorend speciale voorzieningen ten behoeve van lichamelijke, medische en/of sociale zorg voor de bewoners van het complex door specifieke doelgroepen, zoals psychogeriatrische patiënten, verstandelijk gehandicapten e.d.
20. **bouwen**
geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
21. **bouwhistorisch onderzoek**
in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis en bouwhistorische kwaliteit van een monument in de vorm van een bouwhistorische inventarisatie, -verkenning, -opname of -ontleding, uitgevoerd overeenkomstig de 'Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek' d.d. 25-04-2000.
22. **bouwmarkt**
het geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 2000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
23. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
24. **bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een minimale hoogte van 2,75 m¹ en een maximale hoogte van 4 m¹.
25. **bouwperceelsgrens**
een grens van een bouwperceel.
26. **bouwvlak**
een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

27. **bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
28. **cultuurhistorische waarden**
waarden die zijn gekoppeld aan de beschavingsgeschiedenis, ondergebracht als historisch (steden)bouwkundig erfgoed, historisch landschappelijk erfgoed of archeologisch erfgoed.
29. **detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Onder detailhandel wordt niet verstaan detailhandel in volumineuze goederen.
30. **detailhandel in volumineuze goederen**
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.
31. **dienstverlenend bedrijf**
een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken, autorijscholen en dergelijke.
32. **erf**
de gronden behorende bij de woning die mogen worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen overeenkomstig dit bestemmingsplan.
33. **escortbedrijf**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).
34. **evenement**
evenement zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen (APV).
35. **galerie**
ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.
36. **garagebedrijf**
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.
37. **gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
38. **geluidscontour**
een lijn die punten met een gelijke geluidsbelasting met elkaar verbindt.
39. **geluidsgevoelige functies**
functies als bedoeld in de Wet geluidhinder
40. **geluidszoneringsplichtige inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

41. **grid**
een rechthoekig raster van assen van wegen, straten en/of voet- en fietspaden.
42. **gridmaat**
de maat tussen twee parallel lopende assen in het Quartier Romain.
43. **groothandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
44. **historisch stedenbouwkundig erfgoed**
fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.
45. **historisch landschappelijk erfgoed**
fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.
46. **hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
47. **horecabedrijf**
een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca.
48. **hotel**
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.
49. **Infiltratievoorziening**
een infiltratievoorziening is een voorziening om (afgekoppeld) hemelwater (tijdelijk) te bergen en eventueel te zuiveren voordat het water wordt toegevoegd aan het grondwater of aan het oppervlaktewater.
50. **kantoor**
een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, al dan niet met een ondergeschikte baliefunctie.
51. **karacteristiek object**
een te beschermen overblijfsel van vroegere cultuur, nijverheid of wetenschap, dat niet onder de Monumentenwet valt.
52. **ligplaats woonschip**
de ruimte die door een woonschip permanent wordt of kan worden ingenomen.
53. **maatschappelijke voorzieningen**
het openbaar bestuur, gebouwde sportvoorzieningen, medische , sociale, culturele, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten (zoals bijvoorbeeld: huisarts, apotheek, verzorgingstehuizen).
54. **monument**
beschermd of te beschermen overblijfsel van vroegere cultuur, nijverheid of wetenschap, dat valt onder de bescherming van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening 2003 van de gemeente Nijmegen.
55. **natuurlijke waarden**

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

- 56. **onderkomens**
voor verblijf geschikte – al dan niet aan de bestemming onttrokken – voer-, vaar- en vliegtuigen, arken, caravans en stacaravans voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.
- 57. **ondersteunende horeca**
horeca waarbij de horeca-activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.
- 58. **overkapping**
een constructie die maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren.
- 59. **perceelsgrens**
de grens van een bouwperceel.
- 60. **plan**
het bestemmingsplan "Waalfront", bestaande uit de kaart en deze voorschriften.
- 61. **(plan)kaart**
de tegelijk met deze voorschriften vastgestelde twee kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en de aanduidingen zijn aangegeven (plankaart, nr. 230979A, belemmeringenkaart, nr. 230979B.).
- 62. **prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.
- 63. **raamprostitutie**
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituée tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.
- 64. **recreatie**
kleinschalige, buurtgebonden, recreatie in de parken en grootschalige recreatie die gekoppeld is aan een evenement als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) in de openbare ruimte.
- 65. **recreatieve sportvoorziening**
voorziening, zoals een trapveld, een basketbalveld, een skateboardbaan en dergelijke, waarbij per voorziening rekening moet worden gehouden met een ruimtereservering van minimaal 600 m².
- 66. **samenwijk**
het maatschappelijk en economische samengaan van twee wijken tot één wijk, waarbij de voorzieningen van beide wijken elkaar ondersteunen.
- 67. **speelplekken**
voorziening, zoals een klimrek, een zandbak, een wipkip en dergelijke, waarbij per speelplek rekening moet worden gehouden met een ruimtereservering van 400 m².
- 68. **seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een afwerkplek, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

69. **stacaravan**
een caravan, die toch als gebouw valt aan te merken.
70. **straatmeubilair**
de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's en dergelijke.
71. **straatprostitutie**
het op straat door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.
72. **terras**
een buiten of op een gebouw gelegen ruimte, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.
73. **tuin**
de gronden behorende bij de woning die niet bebouwd mogen worden, behoudens de bepalingen in dit bestemmingsplan.
74. **wonen**
het huisvesten van een of meerder personen.
75. **woning**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor wonen.
76. **woonschip**
elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak dient voor wonen.
77. **zaalverhuur**
een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van het plan wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstanden tussen lijnen op de kaart**
afstanden worden gemeten van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn.
- 2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens**
de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens
- 2.3 bebouwde oppervlakte**
de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels en balkons.
- 2.4 bebouwingspercentage**
het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel binnen het bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd. Dit geldt zowel voor het gehele bouwperceel als voor elk aaneengesloten gebied met een gelijklopende bestemming als voor elk afzonderlijk bouwperceel.
- 2.5 goothoogte van een gebouw**
de hoogte van de bovenkant van de goot, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel boven peil. Schoorstenen, lucht- en liftkokers en andere technische ruimten en/of constructies alsmede antennes, welke dienstbaar zijn aan het functioneren van het gebouw, vallen hier buiten. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
- 2.6 inhoud van een gebouw**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en dakvlakken, zulks met inbegrip van uitbouwen en dakkapellen boven peil.
- 2.7 nokhoogte van een gebouw of bouwwerk**
de hoogte van de nok of het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, gemeten boven peil; zoals schoorstenen, lucht- en liftkokers en andere technische ruimten en/of constructies alsmede antennes, welke dienstbaar zijn aan het functioneren van het gebouw, vallen hier buiten.
- 2.8 peil**
 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
 3. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 2.9 (bruto) verkoopvloeroppervlak (b.v.o.)**
de totale oppervlakte van de al dan niet voor publiek toegankelijke ruimten, etalages en ruimten achter toonbanken, magazijnen en dergelijke.
- 2.10 vloeroppervlak**
de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Artikel 3. Voorrangsregeling bestemmingen

De bepalingen van de binnen dit bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen gaan, voorzover van toepassing, boven die van de andere aan dezelfde gronden toegewezen bestemmingen. Bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voorzover die binnen het kader van de dubbelbestemming toelaatbaar zijn. Daar waar sprake is van meerdere dubbelbestemmingen over elkaar bepaalt de volgorde van de voorschriften de onderlinge prioriteit, waarbij het laagste artikelnummer de hoogste prioriteit heeft.

Artikel 4. BiH - Algemeen

De wijze waarop met dit plan de beschreven doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven:

4.1 Hoofddoelstelling

Het plangebied Waalfront moet een hoogwaardig woon-werkgebied worden opgedeeld in een aantal deelgebieden met per deelgebied een eigen herkenbare kwaliteit en identiteit, geïnspireerd door de cultuurhistorische waarden in het gebied, maar met nieuwe architectuur en ontwikkelingen zoals weergegeven in het Masterplan.

Het plangebied is qua functies (wonen, werken, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening) een aanvulling op de bestaande binnenstad en het Waterkwartier. In het op te stellen programma zal aangetoond dienen te worden dat er geen sprake is van ontwikkelingen die de economische balans in het centrum en het Waterkwartier verstoren.

Het plangebied draagt qua inrichting zorg voor de relatie van (het westen van) de stad met het water.

Het plangebied geeft invulling aan de verbreding van de centrumfunctie van Nijmegen.

Bij de ontwikkeling van het plangebied spelen de economische belangen van de omliggende en in het plan liggende woon- en werkgebieden een belangrijke rol. De invulling van de bestemmingen mag geen schade aanbrengen aan deze economische belangen, door het ontwikkelen van concurrerende activiteiten.

Bij de invulling van de bestemmingen zal, voorzover dit niet al in de bestemmingen is opgenomen, rekening gehouden moeten worden met de in hoofdstuk 2 van de Toelichting genoemde beleidsregels en de functie van de Waal als waterafvoer en -bergingsvoorziening. Deze belangen moeten bij de invulling van de bestemmingen gerespecteerd worden.

Gezien de grote archeologische waarde van het plangebied wordt de grond niet geroerd, anders dan volgens de bepalingen van deze voorschriften is toegestaan. Uitgangspunt is dat de bescherming van de archeologische waarden 'in situ' plaatsvindt. Dit betekent dat er niet onder het bestaande maaiveld mag worden gebouwd anders dan beschreven volgens deze voorschriften.

Op basis van de gewenste waterkeringhoogte en de archeologie is er een nieuw maaiveld ontworpen van waaraf de bouwhoogte waarnaar in de voorschriften wordt verwezen, wordt berekend.

De ruimte tussen het bestaande en het nieuwe maaiveld wordt gebruikt voor ondergronds parkeren en nutsvoorzieningen.

4.2 Proces

Voor het totale plangebied wordt een integrale en samenhangende ontwikkeling beoogd, waarbij wezenlijke verschillen in karakter per deelgebied te onderscheiden zijn, conform de beschrijving in het Masterplan. Het Masterplan en het MER-rapport zijn bijlagen van dit bestemmingsplan (respectievelijk Bijlage 1 en 2) en dienen als leidraad voor de realisering te worden gebruikt. In het deelgebied Quartier Romain moet vóór de realisering een aanvullend onderzoek worden gedaan naar cultuurhistorisch en bouwhistorisch waardevolle industriële bebouwing. Ook wordt vóór de realisering per deelgebied een Beeldkwaliteitplan opgesteld.

4.3 Toetsing milieu

- Bij de realisering van de deelgebieden wordt aan de hand van de Belemmeringenkaart bepaald of in het kader van de milieuaspecten gebouwd mag worden. Op de Belemmeringenkaart is de situatie opgenomen zoals die bekend en voorzien was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. Indien een bouwlocatie voor geluidsgevoelige functies binnen een geluidszone volgens de Wet geluidhinder valt, zoals deze is weergegeven op de Belemmeringenkaart, mag pas gebouwd worden indien voldaan wordt aan de eisen van de Wet geluidshinder, het Nijmeegs Geluidsbeleid d.d. ??-??-??? en, indien van toepassing, Hogere Waarden zijn aangevraagd en verkregen.

- Bij gefaseerde realisatie van het Waalfront moet per locatie aangetoond worden dat niet gebouwd wordt binnen de wettelijke mogelijkheden.

4.4 Juridische status

De uitvoering van het plan wordt getoetst aan deze BiH-Algemeen, de BiH-Hoofdpzet en aan de Beschrijving in hoofdlijnen van de bestemmingen, zoals vervat in paragraaf III. Deze Beschrijvingen in hoofdlijnen zijn een bindend onderdeel van het plan. Het Masterplan is als richtinggevend document voor de realisering van dit bestemmingsplan als Bijlage 1 opgenomen.

4.5 Uitsluiting werking

Het deelgebied Waalhaeve is als bestaand complex in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. De BiH-Algemeen en BiH-Hoofdpzet zijn voor dit deel van het plangebied niet van toepassing.

Artikel 5. BiH - Hoofdopzet

Bij realisatie van de hoofddoelstelling (artikel 4.1) worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

5.1 t.a.v. het plangebied in relatie tot omgeving:

1. Voor de verkeersontsluiting van het plangebied wordt een nieuwe stadsweg aangelegd tussen de binnenstad en de nieuwe stadsbrug, waarbij wordt aangesloten op de aan de oost- en westzijde, buiten het plangebied liggende, stedelijke hoofdroutes.
2. Een nieuwe extra langzaamverkeerstunnel onder de spoorlijn door beoogt een verkeersveilige relatie tussen het plangebied en de bestaande stad tot stand te brengen.
3. Het plangebied vervult, uitgezonderd de nieuwe stadsweg, geen functie voor doorgaand autoverkeer.
4. Het gebied wordt opgenomen in het stedelijk langzaamverkeersnetwerk. Door aanleg van nieuwe verbindingen tussen de bestaande stad en de Waal wordt het bestaande netwerk aangevuld en verbeterd, ook voor recreatief verkeer. Ook de route langs de Waal in het verlengde van de Waalkade is een belangrijke toevoeging aan het netwerk, met o.a. een directe relatie met de toekomstige Stadsbrug.
5. Met het herstel van de oude Waalbandijk als langzaamverkeersroute wordt de continuïteit hersteld van stadscentrum via Waalfront naar Nijmegen West en Weurt.
6. Het uitwerken van het concept van de samenwijk levert een bijdrage aan het ontwikkelen van sociale cohesie tussen Waalfront en Waterkwarter.

5.2 t.a.v. het plangebied zelf:

5.2.1 Ontwerp

1. Cultuurhistorie vormt de basis van de ruimtelijke structuur van het plan. Het gaat hierbij om de oude en de nieuwe Waalbandijk, de Winselingseweg, het (veronderstelde) grid van de Romeinse stad, de plattegrond van het fort Krayenhoff, de Waalhaven en de relatie tussen het Waterkwartier, het plangebied en de Waal. Deze cultuurhistorische structuur dient als basis voor de planinvulling toegepast te worden met de bijbehorende kavelrichtingen en oriëntatie als beschreven in het Masterplan en in de Toelichting.
2. Het Masterplan met als basis de voorgaande ruimtelijke dragers resulteert in de volgende deelgebieden:
 - Bakens
 - Dijkhoven
 - Eiland
 - Handelskade
 - Fort
 - Fortlandschap
 - Park
 - Quartier Romain
 - Waalhaven
3. Ieder deelgebied dient zijn eigen karakteristiek te krijgen, zoals beschreven in het Masterplan en weergegeven in de naam van ieder deelgebied en beschreven in de Beschrijving in Hoofdpijnen binnen de gemengde bestemmingen van de deelgebieden.
4. Binnen het plangebied zijn cultuurhistorische objecten aanwezig die niet specifiek via de aanduiding "Karakteristiek object (KO)" beschermd zijn. Dit zijn de havenkraan (gemeentelijk monument) en de toegangspoort aan de Weurtseweg (MIP-object), maar ook nog niet geselecteerde industriële bebouwing. De eerste twee dienen binnen het plan een plaats toegewezen te krijgen. Aan de havenkraan, de toegangspoort en de te selecteren industriële bebouwing wordt middels de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 26 de aanduiding toegewezen. De havenkraan krijgt een plaats aan de haven en de toegangspoort aan de Weurtseweg.
5. De breedte van de op de plankaart als "Groen" bestemde dijkopgangen in het deelgebied Dijkhoven en de groenzone tussen de deelgebieden Dijkhoven en Fortlandschap dient minimaal 40 meter tussen de gevels te bedragen. De bestemde breedte op de plankaart is 30 meter. De

overige 10 meter dient gevonden te worden in de naastgelegen bestemmingsvlakken met de bestemming Gemengd - Dijkhoven en/of Gemengd - Fortlandschap.

6. In het plangebied wordt gebruik gemaakt van niveauverschillen. De hierna genoemde hoogten kennen een marge van 1 meter naar boven en/of naar beneden.
 - Langs de Waalhaven komt een doorlopende, lage kade met een maaiveldhoogte 11m +NAP.
 - Het maaiveld van het middenniveau wordt aangelegd op ca. 14m +NAP. Dit niveau strekt zich uit over de delen van de deelgebieden Handelskade en Dijkhoven en de zone langs de nieuwe Waalbandijk. De maaiveldhoogte van Handelskade is verder 17 +NAP.
 - Langs de Weurtseweg is het niveau 11m +NAP.
 - Het Quartier Romain heeft een maaiveldniveau van 16m +NAP.
 - Het Eiland heeft een eigen variabele maaiveldhoogte tussen de 11 en 17 m +NAP. Er mag alleen gebouwd worden in het gebied waar het maaiveld hoger is dan of gelijk is aan 16 +NAP.
 - Het Park heeft een maaiveldhoogte van 15 +NAP.
 - In de deelgebieden Fortlandschap en Bakens varieert het maaiveld tussen het bestaande maaiveldniveau en het nieuwe van het Quartier Romain.

Daar waar in het vervolg van deze voorschriften wordt gesproken over bovengronds, ondergronds of maaiveld wordt per deelgebied gerekend vanaf het maaiveld zoals dat hiervoor beschreven is, tenzij uitdrukkelijk anders in de tekst is aangegeven. De maximale bouwhoogte in meters wordt vanaf dit maaiveld berekend.

7. In het gebied buiten de bestemming "Water - rivierzone" worden voorzieningen vereist voor de infiltratie en berging van (hemel)water. Binnen het plangebied zelf dienen voorzieningen te worden aangelegd voor vasthouden en infiltratie. Voor noodberging dient de inrichting er in te voorzien dat dit water kan afvloeien naar de daarvoor aangewezen gebieden in Park West. Voor de uitvoering wordt verwezen naar het Waterhuishoudkundig plan Waalfront (Bijlage 4).

5.2.2 Realisering

8. Voor het gehele plangebied geldt een programma voor woningaantallen en voorzieningen. Dit programma dient middels deelgebiedsprogramma's verdeeld over de deelgebieden gerealiseerd te worden. Onder voorzieningen worden begrepen: dienstverlening (economisch en maatschappelijk), detailhandel, bedrijvigheid, horeca, recreatie, ontspanning en cultuur. Grootschalige voorzieningen in de vorm van detailhandel in volumineuze goederen, bouwmarkten, beurzen en garagebedrijven of een horecabedrijf gericht op zaalverhuur zijn daarbij niet toegestaan.
9. Binnen het gehele bestemmingsplan mag ter plaatse van de op de plankaart aangeduide Primaire waterkering, conform de eisen van de rivierbeheerder, gebouwd worden ten behoeve van de primaire waterkering van de Waal en ter plaatse van de op de plankaart aangeduide Kade ten behoeve van de aanleg en het herstel van de kade.
10. Binnen een zone, zoals opgenomen in het Waterhuishoudkundig plan Waalfront (Bijlage 4), aan weerszijden van de op de plankaart aangeduide Primaire waterkering mogen geen werken worden uitgevoerd zonder een verkregen verklaring van geen bezwaar van de rivierbeheerder, anders dan vooraf bij de totstandkoming van dit plan zijn vastgelegd.
11. Binnen een zone, zoals opgenomen in het Waterhuishoudkundig plan Waalfront (Bijlage 4), aan de landzijde van de op de plankaart aangeduide Kade mogen geen werken worden uitgevoerd zonder een verkregen verklaring van geen bezwaar van de rivierbeheerder anders dan vooraf bij de totstandkoming van dit plan zijn vastgelegd.
12. Het aantal parkeerplaatsen wordt gerelateerd aan het programma. Voor de diverse functies wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van de aard en de omvang van de functie, een en ander in overeenstemming met de normen volgens de op het moment van de terinzagelegging van het bestemmingsplan geldende Nijmeegse bouwverordening en beleidsregels van het Regionaal plan, d.d. ??-??-????.
13. Er dient ondergronds of halfverdiept geparkeerd te worden, tenzij anders in de voorschriften is vermeld. Per deelgebied wordt in de van toepassing zijnde voorschriften de wijze van parkeren vastgelegd.
14. Bij de realisering van hoogbouw moet gehandeld worden naar de nota Hoogbouw d.d. ??-??-???? van de gemeente Nijmegen.
15. Voorzover op gronden mag worden gebouwd en/of bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, is dit slechts toegelaten voor de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande

dat bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 4.2 van het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Wet Milieubeheer niet zijn toegestaan.

5.2.3 *Afwijkingen*

16. Vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten niet zijn vermeld of in categorie 3 zijn ingedeeld, met dien verstande dat deze vrijstelling alleen mag worden verleend indien is gebleken dat het bedrijf, blijkens door de aanvrager van de vrijstelling verstrekte gegevens, naar aard en inrichting kan worden gelijkgesteld met bedrijven, genoemd in de toegestane categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals deze is opgenomen in de bijlage 5.
17. Het plan kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zodanig worden gewijzigd dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gewijzigd als gevolg van technologische ontwikkelingen.

II. Bestimmungen

Artikel 6. Wonen (W)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Wonen (W) zijn bestemd voor het wonen en voor bijbehorende aangrenzende erven.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemene bouwvoorschriften

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen;
- e. overkappingen;
- f. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwvoorschriften

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;

Voor het overige bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter en de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. aangrenzend aan het bouwvlak mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels en balkons worden gebouwd met een maximale diepte van 2 meter;
- e. aangrenzend aan het bouwvlak mogen aan de achterzijde van het hoofdgebouw aan- en uitbouwen worden gebouwd met een maximale diepte van 3 meter;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen en de nokhoogte ten hoogste de hoogte van de tweede bouwlaag;
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de nokhoogte ten hoogste 4,5 meter;
- h. de hoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- i. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m².

6.2.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 "Specifieke bouwvoorschriften" om uitvoering te kunnen geven aan de Wet Voorzieningen Gehandicapten, met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 60% van het erf mag bedragen, met een maximum van 75 m²;
 2. de verruiming uitsluitend is toegestaan voor de bouw en/of uitbreiding van aan- en uitbouwen.

6.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca, tenzij dit in de voorschriften is toegestaan.
- b. bewoning van bijgebouwen;
- c. uitoefening van (aan huis verbonden) beroeps- of bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen.

6.3.1. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7. Tuin (T)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuin (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Algemene bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen ten behoeve van de aangrenzende bestemming Wonen uitsluitend worden gebouwd erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Specifieke bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter en de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels en balkons, met een maximale diepte van 1,5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden voor enige vorm van opslag van bedrijfsmatig in gebruik zijn de goederen , tenzij dit in de voorschriften is toegestaan.
- b. het gebruik ten behoeve van parkeren.

7.3.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.3 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8. Gemengd - Bakens (GD-B)

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Bakens (GD-B) zijn bestemd voor de in lid 8.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

8.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 8.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

8.2 Beschrijving in hoofdlijnen

8.2.1 Cultuurhistorische opbouw

De structuur van het deelgebied Bakens is bepaald door het verloop van de oude Waalbandijk en de droge gracht van het fort. De richting van de oude Waalbandijk is bepalend voor de oriëntatie van de bebouwing. Het karakter van de Bakens is geïnspireerd op de hoogteaccenten van het industrieterrein ten westen van het plangebied.

8.2.2 Ruimtelijke opbouw

Het deelgebied Bakens vormt het fysieke hoogtepunt van het Waalfront. Er is ruimte voor maximaal drie woontorens. Er mag ondergronds (ook onder het bestaande maaiveld) gebouwd worden ten behoeve van parkeren en technische voorzieningen. Het bestemmingsvlak mag ondergronds voor 100% bebouwd worden, waarbij rekening gehouden moet worden met de aanleg van de droge gracht.

Het aantal bouwlagen van de torens varieert van minimaal 20 bouwlagen tot maximaal 45 bouwlagen. Het aantal bouwlagen per toren wordt bepaald door het te realiseren programma en de milieutechnische randvoorwaarden die van toepassing zijn.

8.2.3 Functionele opbouw

Het deelgebied Bakens is bedoeld voor wonen en groen. Het groen heeft met name een landschappelijk karakter dat aan het water is gelieerd. Bedrijfsmatig gebruik, in categorie 1 van de van deze voorschriften deelsluitmakende staat van bedrijfsactiviteiten, is toegestaan. Parkeren is alleen ondergronds toegestaan.

8.3 Bouwvoorschriften

8.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte mag, met in acht name van het in lid 8.2.2. bepaalde, niet minder dan 60 en niet meer bedragen dan 140 meter bedragen;
- de bebouwde oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 900 m² bedragen;
- het bouwperceel mag binnen het bouwvlak tot maximaal de in lid 8.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie Wonen zijn niet toegestaan. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

8.3.2 *Vrijstelling van de bouwvoorschriften*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 8.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 2 bouwlagen onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 4 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 8.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentage en/of bebouwde oppervlakte met 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 4 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren.

8.4 **Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 8.2.3, "Functionele opbouw".

8.4.1 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien:

- zulks noodzakelijk is voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen
- strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9. Gemengd - Dijkhoven (GD-D)

9.1. Bestemmingsomschrijving

9.1.1. Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Dijkhoven (GD-D) zijn bestemd voor de in lid 9.2 beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen (pleinen en terrassen), straatmeubilair, kunst, groen parkeervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen.

9.1.2. Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dient de opbouw als bedoeld in lid 9.2 in acht te worden genomen.

9.2. Beschrijving in hoofdlijnen

9.2.1 Cultuurhistorische opbouw

Het deelgebied Dijkhoven onderscheidt zich als deelgebied van de andere door over de grootste lengte aangehecht en afgestemd te zijn op de eerder gebouwde stad: het Waterkwartier, een wijk die van oorsprong volledig georiënteerd is op de Waal zonder daar nu nog een rechtstreekse verbinding mee te hebben. De structuur van het deelgebied Dijkhoven wordt in sterke mate bepaald door de Waalbandijk. Door brede groene dijkopgangen wordt een relatie gelegd met de cultuurhistorie van het rivierenlandschap. De inrichting van deze dijkopgangen dient inspiratie te ontleenen aan dijkopgangen in het rivierenlandschap. Voor een impressie wordt verwezen naar het Masterplan.

9.2.2 Ruimtelijke opbouw

Het deelgebied Dijkhoven vormt de overgang tussen de oude stadswijk Waterkwartier en de deelgebieden Quartier Romain en Park. De structuur wordt bepaald door de Waalbandijk en de als Groen bestemde relatielijnen tussen de straten van het Waterkwartier en de Waal. De bouwhoogte varieert van 2 tot 14 lagen, oplopend vanaf de Weurtseweg naar de dijk.

De opbouw in bouwhoogte vindt plaats in drie zones, zoals op de kaart zijn weergegeven:

1. zone I : langs de Weurtseweg, 2 t/m 4 bouwlagen;
2. zone II : in het middengedeelte, 3 t/m 7 bouwlagen;
3. zone III : langs de Waalbandijk, 5 t/m 14 bouwlagen.

Tussen de drie zones zijn variaties in de bouwhoogten mogelijk binnen een zone van 10 meter aan weerszijden van een op de plankaart aangegeven hoogtescheidingslijn.

In zone I, langs de Weurtseweg, mag sprake zijn van een gesloten bebouwingsstructuur. In zone III, langs de Waalbandijk, dient sprake te zijn van een sterk in hoogte variërende, open bebouwingsstructuur. Zone II dient een overgang te zijn tussen zone I en III.

In het bestemmingsvlak aansluitend aan de bestemming GD-W is de maximale hoogte in zone III 12 lagen.

Binnen de op de kaart aangegeven bestemmingsvlakken GD-D wordt gerekend vanaf twee maaiveldniveaus. Niveau 1 is het bestaande maaiveldniveau van 11m +NAP en niveau 2 is het nieuw kunstmatig maaiveldniveau van 14m +NAP.

- Zone I ligt alleen aan de Weurtseweg op niveau 1 en aan de kant van zone II op niveau 1 en 2.
- Zone II ligt op niveau 1 en 2.
- Zone III ligt op niveau 1 en 2. Op niveau 2 dient ten opzichte van de teen van de Waalbandijk een strook van 9 meter onbebouwd te blijven.

9.2.3 Functionele opbouw

Het deelgebied Dijkhoven is voornamelijk gericht op wonen en het daarbij behorende openbaar en privé-gebruik op zowel niveau 1 als 2. Het deelgebied wordt ontsloten vanaf de Weurtseweg op de als zodanig op de kaart aangeduide locaties. Hierbij is een marge van 10 meter aan weerszijden toegestaan. Bedrijfsmatig gebruik, in categorie 1 van de van deze voorschriften deeluitmakende staat van bedrijfsactiviteiten is alleen in de onderste laag van niveau 1 toegestaan. Parkeren mag bovengronds, ondergronds en/of halfverdiept alleen plaatsvinden binnen de contouren van de bebouwing. De onbebouwde strook in zone III langs de Waalbandijk heeft een groene functie. De bestemming is een menging van wonen en openbare ruimte. Ook maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk.

9.3. Bouwvoorschriften

9.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en, met in acht name van het gestelde in lid 9.2.2, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte in zone I bedraagt minimaal 7 meter en maximaal 13 meter;
- b. de bouwhoogte in zone II bedraagt minimaal 10 en maximaal 22 meter;
- c. de bouwhoogte in zone III bedraagt minimaal 16 meter en maximaal 43 meter;
- d. het bestemmingsvlak mag tot maximaal de in lid 9.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie Wonen tussen de bebouwing en de aansluitende bestemmingen Verkeer en Groen zijn niet toegestaan;
- f. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting

9.3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 9.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 1 bouwlaag onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 9.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentages met 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren.

9.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 9.2.3, "Functionele opbouw".

9.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien:

- zulks noodzakelijk is voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen
- strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10. Gemengd - Fortlandschap (GD-FI)

10.1. Bestemmingsomschrijving

10.1.1. Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Fortlandschap (GD-E) zijn bestemd voor de in lid 10.2 beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

10.1.2. Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 10.2 ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

10.2. Beschrijving in hoofdlijnen

10.2.1. Cultuurhistorische opbouw

Het deelgebied Fortlandschap wordt gekenmerkt door de centraal door het gebied lopende droge buitengracht van het Fort. Deze is structuurbepalend voor het gebied. Door het gebied loopt een radiale structuur als bedoeld in het Masterplan, die gericht is op het fort en de Waal.

10.2.2. Ruimtelijke opbouw

De bebouwing dient aan beide zijden van de op de kaart aangeduide gracht gerealiseerd te worden. Ondergronds (ook onder het bestaande maaiveld) mag gebouwd worden ten behoeve van parkeren, maar alleen onder of direct naast de gebouwen.

35% van het gebied mag bebouwd worden met 6 tot en met 12 gebouwen, waarbij telkens de ene helft aan de ene kant van de droge gracht ligt en de andere helft aan de andere kant. Er is ruimte voor één vrijstaand gebouw aan de kant van de Winselingseweg.

Bij de realisering van de bebouwing moet de 65% groen gelijkelijk tussen de blokken aan weerszijden van de droge gracht worden verdeeld in de radiale structuur.

De bouwhoogte varieert van 3 tot 11 bouwlagen. Aan de kant van de Weurtseweg varieert de hoogte van 7 tot 3 lagen en aan de kant van de Waalbandijk van 5 tot 11 lagen, waarbij in beide gebieden altijd het laagste punt bij de droge gracht ligt.

De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil zoals vastgelegd in artikel 5.2.1 onder 6.

Langs de Waalbandijk dient er sprake te zijn van een in hoogte variërende bebouwing. Ten opzichte van de teen van de Waalbandijk dient op het niveau van de teen van de dijk liggende bouwlaag een strook van 9 meter onbebouwd te blijven.

10.2.3. Functionele opbouw

Het deelgebied Fortlandschap is gericht op een menging van groen, water, wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Het groene karakter voert de boventoon en sluit aan bij de inrichting van de bestemming Groen en het deelgebied Fort. Water is een regelmatig terugkerende visuele, maar tijdelijke functie bij hoogwatersituaties in de Waal (grondwater) en als bergingsfunctie bij stortbuien. Bedrijvigheid is hier niet toegestaan. De functie maatschappelijk is met namen gericht op bijzondere woonvormen en daaraan gelieerde andere verzorgingsfuncties. Wonen en bijzondere woonvormen dienen voor ten minste 70% deel uit te maken van de bebouwing.

Het deelgebied wordt ontsloten vanaf de Weurtseweg op de als zodanig op de kaart aangeduide locaties. Hierbij is een marge van 10 meter aan weerszijden toegestaan. Het toegestane vrijstaande gebouw wordt ontsloten aan de Weurtseweg via de (aangepaste) Winselingseweg. De onbebouwde strook langs de Waalbandijk heeft een groene functie met een langzaamverkeersverbinding.

10.3. Bouwvoorschriften

10.3.1. Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en, met in acht name van het gestelde in lid 10.2.2, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte langs de Weurtseweg bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 34 meter;
- b. de bouwhoogte langs de Waalbandijk bedraagt minimaal 16 meter en maximaal 34 meter;
- c. het bestemmingsvlak mag tot maximaal de in lid 10.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie Wonen zijn niet toegestaan. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

10.3.2. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 1 bouwlaag onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 10.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentages van 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 4 "BiH - Hoofdlijnen" bedoelde programma te realiseren.

10.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 10.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder 10.2.1 Functionele opbouw.

10.4.1. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien

- zulks noodzakelijk is voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen
- strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11. Gemengd - Handelskade (GD-H)

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Handelskade (GD-H) zijn bestemd voor de in lid 11.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen (pleinen en terrassen), straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

11.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dient de opbouw als bedoeld in lid 11.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" in acht te worden genomen.

11.2 Beschrijving in hoofdlijnen

11.2.1 Cultuurhistorische opbouw

Het deelgebied Handelskade dient op basis van de cultuurhistorische relatie tussen het deelgebied met de Waalhaven qua inrichting georiënteerd te zijn op de Waalhaven en de Waal. De handelskade heeft een belangrijke functie als deelgebied in de overgangszone naar het centrum van Nijmegen. Er moet een vanzelfsprekende overgang gecreëerd worden naar de Hezelpoort en het landhoofd (Rijksmonumenten).

11.2.2 Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van het deelgebied Handelskade bestaat uit een gesloten bebouwing langs het spoor en open bebouwing aan de kant van de Waalhaven.

De opbouw in bouwhoogte vindt plaats in drie zones, zoals op de kaart zijn weergegeven:

1. zone I: een bouwhoogte van 6 t/m 9 bouwlagen. Zone I mag voor maximaal 100% bebouwd worden, waarvan over 45% de bouwhoogte maximaal 6 bouwlagen mag bedragen, over 35% de bouwhoogte 8 bouwlagen mag bedragen en over 20% de bouwhoogte maximaal 9 bouwlagen mag bedragen.;
2. zone II: een bouwhoogte van minimaal 4 en maximaal 8 bouwlagen. Zone II mag voor 65% bebouwd worden, waarvan 50% met een hoogte van maximaal 8 bouwlagen;
3. zone III: bouwhoogten van 7, 13 en 17 bouwlagen. Zone III mag voor maximaal 15% bebouwd worden, waarvan over 40% de bouwhoogte 7 bouwlagen mag bedragen, over 30% de bouwhoogte 13 bouwlagen mag bedragen en over 30% de bouwhoogte 17 bouwlagen mag bedragen.

De bebouwing dient oost-west georiënteerd te zijn, en er dient sprake te zijn van een open bebouwingsstructuur boven het niveau van 7 bouwlagen.

De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil zoals vastgelegd in artikel 5.2.1 onder 6.

De open ruimte dient als plein te worden ingericht, waarbij het maaiveld (zie artikel 5 lid 2c) trapsgewijs naar de Waalhaven afloopt. In het plein komen openingen die een relatie leggen tussen de parkeergelegenheid en het plein.

Het bestemmingsvlak mag bovengronds voor maximaal 30% bebouwd worden en ondergronds alleen buiten de dubbelbestemming Water - Rivierzone.

11.2.3 Functionele opbouw

Het deelgebied Handelskade is bedoeld voor wonen en bedrijvigheid. De onderste laag is binnen de bebouwing bestemd voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijvigheid, horeca en parkeren, waarbij het overige parkeren alleen onder maaiveld mag plaatsvinden. Binnen deze bestemming

passen eveneens maatschappelijke voorzieningen. Buiten de bebouwing mogen de pleinen en de kade gebruikt worden als uitstallingsruimten, standwerkplaatsen en terrassen. Kantoren, horeca en dienstverlening zijn op hogere bouwlagen mogelijk, mits passend binnen de milieuwetgeving.

Bedrijvigheid is alleen in zone I mogelijk, alleen in de vorm van een woon-werkcombinatie en met een maximum van 30% van de bebouwde oppervlakte van zone 1. Voor het overige is Wonen op de onderste laag uitgesloten. Het gebied dat valt binnen de dubbelbestemming "Water - rivierzone" wordt functioneel aan het gebied Handelskade verbonden voor activiteiten ten dienste van en aanvullend op de voorzieningenfuncties van de Handelskade.

11.3 Bouwvoorschriften

11.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en met in acht name van het gestelde in lid 11.2.2, de volgende bepalingen:

- a. de bebouwing in zone I bedraagt minimaal 22 meter en maximaal 28 meter;
- b. de bebouwing in zone II bedraagt maximaal 25 meter;
- c. de bebouwing in zone III bedraagt minimaal 22 meter en maximaal 52 meter;
- d. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in lid 7.2 "Beschrijving in hoofdlijnen";
- e. het bestemmingsvlak mag tot maximaal de in lid 7.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie Wonen zijn niet toegestaan;
- g. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

11.3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 11.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 1 bouwlaag onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 11.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentages met 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren.

11.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 11.2.3 "Functionele opbouw".

11.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12. Gemengd - Park (GD-P)

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Park (GD-P) zijn bestemd voor de in lid 12.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

12.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 12.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

12.2 Beschrijving in hoofdlijnen

12.2.1 Cultuurhistorische opbouw

De ruimtelijke inrichting van deelgebied het Park, waarvan de met de bestemming Gemengd - Park (GD-P) belegde gronden deel uitmaken, heeft aan de basis twee cultuurhistorische componenten. Het gridpatroon van het Quartier Romain loopt in de parkstructuur door en eindigt bij het fort. De noordgrens van het park is ontleend aan de ligging van de oude Waalbandijk. De bebouwing in het park volgt eveneens deze richting en ondersteunt daarmee de cultuurhistorische relatie met de te handhaven industriële bebouwing in het Quartier Romain en de oude Waalbandijk.

12.2.2 Ruimtelijke opbouw

Het gebied Park bestaat uit enkele ranke torenvormige woongebouwen in het parkgroen. De gebouwen staan vrij in de ruimte, belangrijke zichtlijnen worden opengehouden. De bouwhoogte varieert van 7 tot en met 11 bouwlagen. De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil zoals vastgelegd in artikel 5.2.1 onder 6. De architectuur is geïnspireerd door het industrieel verleden van het Waalfront. Er is bovengronds ruimte voor minimaal 2 en maximaal 6 gebouwen. Het gebied mag ondergronds voor 100%, bebouwd worden, met in acht name van het gestelde in artikel 23.

12.2.3 Functionele opbouw

De bestemming is een menging tussen Groen, Wonen en (langzaam) Verkeer. Bedrijvigheid is hier niet toegestaan. Parkeren is alleen ondergronds toegestaan.

De functie Groen omvat groenvoorzieningen in de vorm van een stadspark met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, wadi's, kunstwerken, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, verhardingen, fiets- en voetpaden en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

12.3 Bouwvoorschriften

12.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en, met in acht name van het gestelde in lid 12.2.2, de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag minimaal 22 meter en maximaal 34 meter bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 450 m² bedragen;

- c. de gezamenlijke totale bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 2250 m² bedragen;
- d. het bestemmingsvlak mag tot maximaal de in lid 12.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie Wonen zijn niet toegestaan;
- f. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

12.3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 12.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 1 bouwlaag onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 12.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentages met 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren.

12.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 12.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder Functionele opbouw.

12.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien

- zulks noodzakelijk is voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen
- strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13. Gemengd - Quartier Romain (GD-Q)

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Quartier Romain (GD-Q) zijn bestemd voor de in lid 13.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

13.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 13.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

13.2 Beschrijving in hoofdlijnen

13.2.1 Cultuurhistorische opbouw

Het deelgebied Quartier Romain krijgt een stedelijk karakter, gebaseerd op de opbouw van, met de onderliggende oude Romeinse stad vergelijkbare, Romeinse steden, bestaande uit overeenkomstig opgebouwde bouwblokken waarbinnen individuele verschillen de diversiteit van de wijk garanderen. Tussen de bouwblokken ligt het openbaar gebied bestaande uit smalle straten die in noord-zuid en oost-west lopen. De bebouwing sluit aan op de veronderstelde oostgrens van de oude Romeinse stad. Binnen het deelgebied wordt in één blok bouwruimte gereserveerd om één of meer archeologische vondsten in beeld te brengen.

Binnen het deelgebied is afwijkend van het grid eveneens bouwruimte gereserveerd voor het handhaven van cultuurhistorisch waardevolle industriële gebouwen.

13.2.2 Ruimtelijke opbouw

De gridmaat van het deelgebied wordt binnen de hierna genoemde marges afgestemd op de constructieve maat van de ondergrondse parkeergelegenheid. De bouwhoogte in de blokken varieert van 1 tot en met 6 bouwlagen, waarbij maximaal 20% een hoogte heeft van 6 bouwlagen. De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het peil zoals vastgelegd in artikel 5.2.1 onder 6.

De blokmaat dient minimaal 45 meter en maximaal 60 meter te bedragen. De gridmaat dient minimaal 50 meter en maximaal 65 meter te bedragen. De bestemming biedt hoofdzakelijk ondergronds (met in acht name van de voorwaarden uit artikel 23) ruimte voor parkeren. De relatielijnen met de langzaamverkeerroutes van het deelgebied Dijkhoven lopen als smalle straten door het deelgebied Quartier Romain door tot aan de Waal en doorsnijden het hiervoor beschreven grid. In één van de blokken kan bouwruimte gereserveerd worden om één of meer archeologische vondsten in beeld te brengen. Dit blok kan ook onbebouwd blijven. Groen is slechts zeer beperkt onderdeel van het openbaar gebied, maar structureel onderdeel van de binnenterreinen. Het openbaar groen komt alleen voor in de onbebouwde gebieden die ontstaan door de doorsnijdingen van de blokken door de relatielijnen met het deelgebied Dijkhoven. Het deelgebied kent geen privé-voorterreinen aangrenzend aan het openbaar gebied.

Het gebied mag:

- bovengronds mogen de blokken op de eerste laag voor 100% bebouwd worden en boven de eerste bouwlaag voor maximaal 60% bebouwd worden,
- ondergronds mag de gehele bestemming voor 100% bebouwd worden.

13.2.3 Functionele opbouw

Het deelgebied Quartier Romain is gericht op wonen en bedrijvigheid met het daarbij behorende openbaar en privé-gebruik. Dit laatste is alleen toegestaan op de binnenterreinen of dakterrassen.

Parkeren vindt grotendeels ondergronds plaats en slechts sporadisch voor bezoekers in het openbaar gebied. Bedrijfsmatig gebruik in categorie 1 van de van deze voorschriften deelsluitmakende staat van bedrijfsactiviteiten is toegestaan, alsmede een Wellnesscentrum. Langs de Waalhaven zijn kleinschalige functies toegestaan die de beleving van de Waalhaven en de functies van de deelgebieden Eiland en Handelskade versterken. Dit zijn kleinschalige horeca met terrassen, galerieën en kleinschalige detailhandel, zoals een bloemenwinkel, een tabakswinkel, een curiosawinkel en een krantenkiosk. Binnen deze bestemming passen eveneens maatschappelijke voorzieningen.

In de te handhaven industriële bebouwing is naast het hiervoor beschreven gebruik plaats voor een speciale functie die aansluit bij het karakter van het deelgebied. Hierbij is bedrijfsmatig gebruik in de categorie 2 en 2+ van de van deze voorschriften deelsluitmakende staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

In het voor de archeologie gereserveerde blok, zoals dat hiervoor in de leden 13.2.1 en 13.2.2 is beschreven, zal een opgraving van de oude stad plaatsvinden om zo de relatie tussen heden en verleden zichtbaar te maken. Deze opgraving mag alleen plaatsvinden na toestemming en onder begeleiding van (de deskundigen van) de gemeente Nijmegen.

13.3 Bouwvoorschriften

13.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden, met in acht name van het gestelde in lid 13.2.2 de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag minimaal 4 meter en maximaal 19 meter bedragen;
- b. het bestemmingsvlak mag tot maximaal de in lid 13.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van die ten behoeve van de functie Wonen, maar dan alleen op de binnenplaatsen.

Het in lid c bedoelde verbod geldt niet voor:

- a. straatmeubilair op het openbaar gebied;
- b. erkers en balkons van woningen op de verdieping.

13.3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 13.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 1 bouwlaag onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 13.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentages met 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren.

13.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen;
- b. het gebruik van de ruimte tussen de gevels van de bebouwing als tuin;
- c. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 13.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder Functionele opbouw.

13.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14. Gemengd - Waalhaeve (GD-W)

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Gemengd - Waalhaeve (GD-W) zijn bestemd voor de oprichting van bebouwing ten behoeve van het wonen in gestapelde vorm en werken in de onderste laag, alsmede de bestaande spoorlijn.

14.2 Bouwvoorschriften

14.2.1 Algemene bouwvoorschriften

Op deze gronden zijn toegelaten:

1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. andere bijbehorende voorzieningen, zoals erven en tuinen;
4. geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen in maximaal 1 bouwlaag;
5. uitsluitend op de begane grondlaag zijn:
 - kantoren,
 - praktijkruimten,
 - dienstverlenende bedrijven en
 - bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze voorschriften deeluitmakende staat van bedrijfsactiviteiten,

toegestaan, ter plaatse van de daarvoor op de plankaart aangegeven aanduiding.

14.2.2 Specifieke bouwvoorschriften

Voor de oprichting van bebouwing gelden de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen, met dien verstande dat de bebouwingsgrens tot maximaal 1.50 meter mag worden overschreden met ingangspartijen, erkers, serre's, aan- en uitbouwen tot een maximale nokhoogte van 3.00 meter alsmede met luifels, balkons en andere ondergeschikte bouwdelen;
2. de maximum goot- en nokhoogte zijn vastgesteld op het aantal meters zoals op de kaart is aangegeven.
3. De totale bedrijfsvloeroppervlakte, ter plaatse van de nadere aanduiding 'kantoren, praktijkruimten en dienstverlenende bedrijven toegestaan', mag niet meer bedragen dan 1.500 m², met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoren niet meer mag bedragen dan 500 m².

14.2.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een bedrijfsactiviteit die niet genoemd is in de categorie 1 van de van deze voorschriften deeluitmakende staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

- het woon- en leefklimaat van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
 - de vrijstelling niet tot gevolg heeft dat de milieubelasting in de omgeving toeneemt;
- Alvorens vrijstelling te verlenen vragen Burgemeester en wethouders met betrekking tot de afwegingen advies van een onafhankelijk ter zake deskundige.

Artikel 15. Groen - Park - bakens

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groen - Park - bakens (G-Pb) zijn bestemd voor de in lid 15.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse parkeer- en andere voorzieningen met bijbehorende bovengrondse functies.

15.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 15.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

15.2 Beschrijving in hoofdlijnen

15.2.1 Cultuurhistorische opbouw

De structuur van het deelgebied Bakens is bepaald door historische gegevens, waaruit blijkt dat hier een strand heeft gelegen. De overgang van de openbare ruimte in dit gebied naar de Waal is gebaseerd op de hoogwaterbegrenzing zoals die aanwezig was na de bouw van Fort Krayenhoff, maar met een eigentijdse invulling. De strandranden verwijzen naar het oorspronkelijke uiterlijk van de Waaloever.

15.2.2 Ruimtelijke opbouw

Het deelgebied Park - Bakens bestaat uit groen en zand. Er mag ondergronds gebouwd worden ten behoeve van parkeren, met bijbehorende bovengrondse voorzieningen. Er is één gebouw ten behoeve van communicatiedoeleinden toegestaan.

15.2.3 Functionele opbouw

Het deelgebied Bakens is bedoeld voor Wonen en Groen. Het groen heeft met name een landschappelijk karakter dat aan het water is gelieerd. Bij hoogwater staat het deels onder water. Bedrijfsmatig gebruik is toegestaan binnen de kaders van het daarvoor door de gemeente gevoerde beleid. Parkeren is alleen ondergronds toegestaan.

15.3 Bouwvoorschriften

15.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het in lid 16.2.2 bedoelde gebouw ten behoeve van communicatiedoeleinden mag een oppervlakte hebben van 60 m² en een maximale hoogte van 4 meter;
- b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

15.3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 15.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het realiseren van één jongerenontmoetingsplaats en één kiosk, waarbij de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen en de hoogte niet meer dan 3 meter;

- b. lid 15.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het realiseren van één muziekkoepeel, waarbij de inhoud per gebouw niet meer dan 75 m³ mag bedragen en de hoogte niet meer dan 5 meter;
- c. lid 15.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de hoogte tot maximaal 12 meter ten behoeve van specifieke vormen van openbare verlichting.

15.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 15.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder Functionele opbouw.

15.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 16. Groen - Park - eiland (G-Pe)

15.5 Bestemmingsomschrijving

15.5.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groen - Park - eiland (G-Pe) zijn bestemd voor de in lid 16.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen en ondergrondse niet-openbare parkeer- en andere voorzieningen met bijbehorende bovengrondse functies.

15.5.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 16.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

15.6 Beschrijving in hoofdlijnen

15.6.1 Cultuurhistorische opbouw

Het deelgebied Eiland heeft van oorsprong twee functionele cultuurhistorische relaties met het water. Enerzijds met de rivier als oever en anderzijds met de haven als laad en losplaats. De rivierzijde wordt gekenmerkt door beweging langs het water de havenzijde door plaatsgerichte activiteiten. Op basis van dit gegeven is de inrichting van het Eiland gebaseerd.

15.6.2 Ruimtelijke opbouw

Het deelgebied Eiland krijgt een hoofdzakelijk groen karakter met slechts beperkt bebouwing. Het eiland ligt als een rug, opgebouwd met taluds, in het water, conform profiel B zoals weergegeven in het in de bijlagen opgenomen Masterplan. Er mag één paviljoenachtig gebouw, vrij op het eiland geplaatst worden.

Het Eiland wordt van het Quartier Romain gescheiden door een "laagte", die bij hoog water onder water staat. Er dient daarom een brug te komen om het Eiland te ontsluiten.

Het gebied mag bovengronds mag voor maximaal 10% van de totale oppervlakte van het Eiland bebouwd worden en ondergronds voor maximaal 50%. Er mag bovengronds alleen gebouwd worden op buiten de dubbelbestemming "Water - Rivierzone". De bouwhoogte bedraagt maximaal 28 meter +NAP.

15.6.3 Functionele opbouw

Het deelgebied Eiland is bedoeld als een verblijfs- en recreatiegebied voor de stad. De functie van de toelaatbare bebouwing is gericht op cultuur, ontspanning en recreatie. Ondergronds biedt het Eiland ruimte voor parkeren voor eigen behoefte en extra ruimte voor voorzieningen en ruimten die gekoppeld zijn aan de toegewezen functie. Het hoofdkarakter van het Eiland is groen en parkachtig. Om de functionele verbinding met de Handelskade en de Waalkade in de binnenstad te leggen dient er een langzaamverkeersbrug over de haveningang te worden aangelegd.

Het plateau aan de Waal, dat bij hoogwater onderloopt, wordt functioneel aan het gebied Eiland verbonden voor activiteiten ten dienste van en aanvullend op de functies van het Eiland.

De functie is groen, waarbij één gebouw is toegestaan ten behoeve van cultuur, ontspanning en vermaak.

De functie groen omvat grootschalige groenvoorzieningen in de vorm van een stadspark met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, kunstwerken, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, verhardingen, fiets- en voetpaden en ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende bovengrondse voorzieningen.

15.7 Bouwvoorschriften

15.7.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in lid 16.2 "Beschrijving in hoofdlijnen";
- b. het bestemmingsvlak mag tot maximaal de in lid 16.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven bebouwingspercentages worden bebouwd;
- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

15.7.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 16.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het met 1 bouwlaag onder- en/of overschrijden van de aangegeven bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is om het in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren;
- b. lid 16.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de maximale bebouwingspercentages met 10%, indien dit noodzakelijk is om het in artikel "BiH - Hoofdopzet" bedoelde programma te realiseren.

15.8 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 16.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder Functionele opbouw.

15.8.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 33.1 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17. Groen - Park - fort (G-Pf)

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groen - Park - fort (G-Pf) zijn bestemd voor de in lid 16.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst en groen.

17.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 17.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

17.2 Beschrijving in hoofdlijnen

17.2.1 Cultuurhistorische opbouw

Het deelgebied Fort heeft een grotendeels groene invulling. De belijning, contouren en specifieke onderdelen van Fort Krayenhoff worden op basis van historisch kaartmateriaal en aanvullend archeologisch onderzoek weer zichtbaar gemaakt. Specifiek gaat het dan om de natte gracht (en in het fortenslandschap de droge gracht) en de nodige reliëfverschillen in het maaiveld. De muur aan de Waalzijde zal gerestaureerd worden en waar nodig, na wijziging conform lid 17.5, opgebouwd. Overige bouwkundige elementen zullen waar mogelijk een passende architectonische aanvulling krijgen.

17.2.2 Ruimtelijke opbouw

Binnen het groene deelgebied is ruimte voor een bescheiden bouwkundige ingreep die de cultuurhistorische betekenis van het fort ondersteunt. Uitgangspunt is het oorspronkelijke historische beeldmateriaal over het fort, aangevuld door archeologische bevindingen. Er mag niet gebouwd worden voordat het plan conform lid 17.5. is gewijzigd.

17.2.3 Functionele opbouw

De functie is groen, waarbij één gebouw is toegestaan ten behoeve van cultuur, ontspanning en vermaak, horeca en recreatie.

De functie groen omvat grootschalige groenvoorzieningen in de vorm van het oude fort met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, kunstwerken, speelvoorzieningen, verhardingen en fiets- en voetpaden. Dit alles dient te passen binnen de te visualiseren cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het fort.

17.3 Bouwvoorschriften

17.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in lid 17.2 "Beschrijving in hoofdlijnen";
- het bestemmingsvlak mag binnen de randvoorwaarden zoals in lid 17.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" is beschreven worden bebouwd;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan binnen het karakter van het fort aanvaardbaar is.

17.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren, anders dan laden en lossen ten behoeve van het toegestane gebruik
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 17.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder Functionele opbouw.

17.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 17.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.5 Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan krachtens artikel 11 WRO te wijzigen om de bouwmogelijkheden op basis van de archeologische bevindingen in lid 17.2.2. vast te leggen. Hierbij mag de bebouwing geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarde van het fort, zulks ter beoordeling van de het college van Burgemeester en wethouders op advies van de gemeentelijke commissie Beeldkwaliteit.

Artikel 18. Groen - Park - scheg (G-Ps)

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Doeleinden

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groen - Park - scheg (G-Ps) zijn bestemd voor de in lid 18.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" beschreven functies met daarbij bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingen, verhardingen, straatmeubilair, kunst, groen.

18.1.2 Randvoorwaarden

Bij de realisering van de bestemming dienen de functionele randvoorwaarden als bedoeld in lid 18.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" ten aanzien van de daarin genoemde functies in acht te worden genomen.

18.2 Beschrijving in hoofdlijnen

18.2.1 Cultuurhistorische opbouw

De ruimtelijke inrichting van deelgebied het Park, waarvan de met de bestemming Groen - Park - scheg (G-Ps) deel uitmaken, heeft aan de basis twee cultuurhistorische componenten. Het gridpatroon van het Quartier Romain loopt in de parkstructuur door en eindigt bij de veronderstelde westgrens van de oude Romeinse stad. De noordgrens van het park is ontleend aan de ligging van de oude Waalbandijk.

18.2.2 Ruimtelijke opbouw

Het deelgebied Park - Scheg bestaat uit groen. Het gebied mag niet bebouwd worden, anders dan ten behoeve van de toegestane functies.

18.2.3 Functionele opbouw

De functie is een menging tussen groen en (langzaam) verkeer.
De functie groen omvat grootschalige groenvoorzieningen in de vorm van een stadspark met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, wadi's, kunstwerken, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, verhardingen, fiets- en voetpaden.

18.3 Bouwvoorschriften

18.3.1 Algemene bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in lid 18.2 "Beschrijving in hoofdlijnen";
- d. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet hoger zijn dan 3 meter, zulks met uitzondering van straatverlichting.

18.3.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 18.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het realiseren van één jongerenontmoetingsplaats en één kiosk, waarbij de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen en de hoogte niet meer dan 3 meter;

- b. lid 18.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder a voor het realiseren van één muziekkoezel, waarbij de inhoud per gebouw niet meer dan 75 m³ mag bedragen en de hoogte niet meer dan 5 meter;
- c. lid 18.3.1 "Algemene bouwvoorschriften" onder b voor het overschrijden van de hoogte tot maximaal 12 meter ten behoeve van specifieke vormen van openbare verlichting.

18.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan een gebruik van:

- a. onbebouwde grond ten behoeve van parkeren;
- b. bebouwing anders dan het gebruik als beschreven in lid 18.2 "Beschrijving in hoofdlijnen" onder Functionele opbouw.

18.4.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 18.4 "Specifieke gebruiksvoorschriften", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 19. Groen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Groen (G) zijn bestemd voor algemene groenvoorzieningen, gazons, beplantingen, wadi's, kunstwerken, speelplekken, recreatieve sportvoorzieningen, waterpartijen, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen en de bestaande spoorlijn.

19.2 Bouwvoorschriften

19.2.1 Algemene bouwvoorschriften

1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. Voor het bouwen geldt dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 meter bedragen.

19.2.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid 19.1 en van het bepaalde in lid 19.2.1 voor het realiseren van een jongerenontmoetingsplaats, waarbij de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ mag bedragen en de hoogte niet meer dan 3 meter;
2. lid 19.2.1 onder 2 voor het overschrijden van de hoogte tot maximaal 12 meter ten behoeve van specifieke vormen van openbare verlichting.

Artikel 20. Verkeer (V)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Verkeer (V) zijn bestemd voor verkeersdoeleinden (waaronder stads- en ontsluitingswegen, de bestaande spoorlijn door het plangebied, busbanen en langzaamverkeersvoorzieningen), parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van gescheiden afvalinzameling, kunstwerken en groenvoorzieningen in de vorm van wegaankleding en water.

20.2 Bouwvoorschriften

20.2.1 Algemene bouwvoorschriften

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

- a. gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

20.2.2 Specifieke bouwvoorschriften.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de vloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m². De nokhoogte mag maximaal 4 meter en de goothoogte maximaal 3 meter bedragen.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van 6 meter.

20.2.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.1 "Algemene bouwvoorschriften" voor de bouw van kiosken ten behoeve van een detailhandelsbedrijf of een horecabedrijf met dien verstande dat:
 - 1. het aantal kiosken niet meer dan 2 mag bedragen;
 - 2. de bebouwde oppervlakte per kiosk maximaal 20 m² mag bedragen;
 - 3. de maximale nokhoogte 6 meter mag bedragen;
 - 4. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- b. lid 20.2.1 "Algemene bouwvoorschriften" voor de bouw van een gebouwd terras, met dien verstande dat het gebouwde terras aan een bestaand gebouw gebouwd dient te zijn, dat ingevolge deze voorschriften gebruikt mag worden voor een horecabedrijf.

Artikel 21. Verkeer - spoorweg (V-s)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Verkeer - Spoorweg (V-S) zijn bestemd voor:

- a. spoorwegdoeleinden;
- b. parallel daaraan lopende langzaamverkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen voor de kruisingen met wegen, fiets- en/of voetpaden in de vorm van kunstwerken, zoals tunnels, viaducten en bruggen ter plaatse van de op de kaart aangeduide "Onderdoorgangen";
- d. bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, taluds, parkeergelegenheden en verhardingen;
- e. geluidwerende voorzieningen,
- f. de instandhouding van cultuurhistorische waarden in het bijzonder van het beschermd stadsgezicht; en;
- g. ter plaatse van het op de plankaart door middel van de dubbelbestemming "Karakteristiek object" aangeduide landhoofd ten behoeve van niet-geluidgevoelig gebruik

21.2 Bouwvoorschriften

21.2.1 Algemene bouwvoorschriften

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

21.2.2 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 21.2.1 "Algemene bouwvoorschriften" ten behoeve van het herstel van de torens van het in 26.1 "Bestemmingsomschrijving" onder '2' bedoelde landhoofd, conform de in het gemeentelijk archief aanwezige, oorspronkelijke bouwtekeningen.

21.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

21.2.3 Toegelaten gebruik

Het gebruik als bedoeld in 21.1 "Bestemmingsomschrijving" onder 'g' is alleen toegestaan binnen de kaders van het in artikel 30 "Aan huis verbonden beroeps- en (bedrijfs)activiteiten" gestelde, met dien verstande dat afwijkend daarvan:

- a. hier wonen niet is toegestaan;
- b. de functionele en fysieke relatie tussen wonen en de andere toegelaten functies niet van toepassing is, en
- c. de andere toegelaten functies zelfstandig, maar onder dezelfde voorwaarden zijn toegestaan.

21.2.4 Verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met het in 21.1 "Bestemmingsomschrijving" onder 'g' bedoelde gebruik, en zoals bedoeld in artikel 33.1 "Algemeen verboden gebruik", wordt in ieder geval verstaan:

- a. activiteiten die de veiligheid en het functioneren van de in lid 21.1 "Bestemmingsomschrijving" bedoelde functies in gevaar kunnen brengen;
- b. activiteiten met een verkeersaantrekkende functie.

Artikel 22. Water

22.1 Doeleindenomschrijving

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en –berging, watergangen, aanleg- en vissteigers, waterlopen en waterpartijen alsmede voor taluds, oevers en onderhoudsstroken kunstwerken, bruggen en andere waterstaatkundige werken en aanlegplaatsen voor binnenschippers en woonschepen en de specifiek op deze twee groepen gerichte maatschappelijke voorzieningen.

22.2 Bouwvoorschriften

22.2.1 Algemene bouwvoorschriften

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

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2.2 Specifieke bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
2. per bestemmingsvlak zijn maximaal 15 woonschepen toegestaan.

22.3 Uitsluiting

Het toepassen van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is niet toegestaan.

Artikel 23. Water - rivierzone (W-r) dubbelbestemming

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Water - rivierzone (W-r) dubbelbestemming" aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoogwaterberging en de afstemming van gebruik, bouwmogelijkheden en vrijstellingen van de overige aan de zelfde gronden toegewezen bestemmingen op de "Beleidslijn Grote rivieren".

23.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden met de dubbelbestemming "Water - rivierzone (W-r) mogen geen bouwwerken worden opgericht anders dan toegestaan volgens de "Beleidslijn grote rivieren" of zoals voorafgaande aan dit plan overeengekomen met de waterbeheerder.

23.2.1 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 23.2 "Bouwvoorschriften", voor de bouw van bouwwerken, indien en voorzover deze toegestaan voor de in lid 23.2 "Bouwvoorschriften" bedoelde, eveneens op de plankaart aan die zelfde gronden aangegeven, overige bestemmingen.

Tot het verlenen van vrijstelling wordt eerst overgegaan, indien:

- a. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en de omliggende gronden zijn toegekend, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. geen strijdigheid ontstaat met de aan het plan ten grondslag liggende gemeentelijke visie, zoals deze is weergegeven in artikelen 4 "BiH - Algemeen" en "BiH - Hoofdopzet" gehoord de betrokken waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

23.3 Uitsluiting

Het toepassen van artikel 17 van de Wet op de ruimtelijke ordening is niet toegestaan.

Artikel 24. Maatschappelijk - Grondwaterbeschermingsgebied (M-Gwb) dubbelbestemming

24.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de kaart zijn aangewezen voor Maatschappelijk - Grondwaterbeschermingsgebied (M-Gwb) zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen, bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

24.2 Bouwvoorschriften

24.2.1 *Bouwvoorschriften overige geldende bestemmingen*

Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in de bijbehorende bouwvoorschriften, voorzover niet wordt gebouwd ten behoeve van een gebruik dat strijdig is met het in lid 30.3 bepaalde.

24.3 Specifieke gebruiksbepalingen

24.3.1 *Strijdig gebruik*

Het is verboden op of in de in lid 30.1 bedoelde grond, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het opgeslagen hebben, verwerken en/of produceren van stoffen als opgenomen in Provinciale milieuverordening Gelderland, bijlage 10 d, zoals deze van kracht was ten tijde van de tervisielegging van dit bestemmingsplan.
- b. kadavers op of in de bodem te brengen of te hebben, onverminderd het bepaalde in de Destructiewet;
- c. natuurlijke meststoffen of kunstmeststoffen, anders dan ten behoeve van de normale bodemstructuur, op te slaan;
- d. slib, afkomstig van rioolwaterzuiveringsinstallaties of rioolstelsels, al dan niet vermengd met andere stoffen, te verspreiden;
- e. infiltreren, niet zijnde oppervlakte infiltratie.

24.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 24.2.2. vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning, en voorzover toegestaan door de beheerder van het grondwaterbeheerder.

24.3.3 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 30.3 en daarmee ook van het in lid 30.2 bepaalde, na een verkregen verklaring van geen bezwaar van de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

24.4 Aanlegvergunning

24.4.1 *Aanlegvergunningplichtige werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 30.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. werken, waaronder begrepen leidingen en installaties, met tot doel door middel daarvan het vervoeren door en/of het opslaan en/of storten van schadelijke stoffen op de bodem mogelijk te maken.

24.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 30.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer overeenkomstig de overige voor deze gronden geldende bestemmingen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

24.4.3 Toelaatbaarheid

Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien door het uitvoeren van de werkzaamheden dan wel door de directe of indirecte gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet in gevaar komt.

24.4.4 Adviesprocedure voor aanlegvergunningen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 24.4.1. wordt advies ingewonnen bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

III. Algemene bepalingen

Artikel 25. Archeologische bescherming

Op de gronden binnen de op de Belemmeringenkaart aangeduide zone "Archeologisch waardevol" mogen, voorzover deze zijn toegestaan binnen op de plankaart voor deze gronden aangegeven bestemmingen, geen werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan een niveau van 11.50 +NAP.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor bepaalde in ten behoeve van incidentele bouwonderdelen voor de fundering van de bebouwing die krachtens de toegewezen bestemmingen is toegestaan.

Tot het verlenen van de vrijstelling wordt eerst overgegaan, indien hierdoor:

- a. de archeologische waarden die in het plan aan de desbetreffende gronden zijn toegekend, voor niet meer dan 2% van de bebouwde oppervlakte van een bouwwerk blijvend worden geschaad, dan wel indien dit percentage wordt overschreden de archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek;
- b. geen strijdigheid ontstaat met de aan het plan ten grondslag liggende visie, zoals deze is weergegeven in de artikelen 4 en 5 "BiH - Algemeen" en "BiH - Hoofdpuzet".

Burgemeester en wethouders gaan eerst over tot het verlenen van de vrijstelling dan nadat een funderingsplan is overlegd en beoordeeld, waarin is aangetoond dat dat de minst verstorende en technische noodzakelijke variant is.

Artikel 26. Karakteristiek object (Ko)

De op de plankaart nader als "Karakteristiek object (Ko)" aangeduide objecten zijn naast de toegewezen bestemming tevens bedoeld voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de op de plankaart aangeduide bestaande objecten. Het betreft hier de volgende op de plankaart aangeduide objecten:

1. Hezelpoort
2. Landhoofd
3. Woonhuizen Weurtseweg

Tevens is deze bestemming van toepassing op de havenkraan en de toegangspoort zoals bedoeld in artikel 5 "BiH - Hoofdopzet" en het nog nader te bepalen gebouw of gebouwen als bedoeld in artikel 13.2.1. "Cultuurhistorische opzet".

26.1 Bouwvoorschriften

26.1.1 Algemene bouwvoorschriften

De als "Karakteristiek object" aangeduide objecten mogen, binnen het kader van de toegewezen bestemmingen:

- a. worden vernieuwd;
 - b. worden veranderd en/of vergroot,
- mits hierbij de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de bestemde objecten niet zodanig worden gewijzigd, dat daardoor die waarden blijvend en onevenredig worden aangetast.

26.1.2 Specifieke bouwvoorschriften

Rondom de in lid 26.1.1 bedoelde objecten mogen bouwwerken, die mogen worden gebouwd krachtens de overige aan die gronden toegewezen bestemmingen, geen onevenredige afbreuk veroorzaken aan de aan de objecten toegekende waarden, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke commissie Beeldkwaliteit.

26.2 Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de plankaart overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen voor het aangeven van de aanduiding "Karakteristiek Object (KO)" op:

- a. de havenkraan,
- b. de toegangspoort,
- c. de nog nader te selecteren industriële bebouwing binnen het gebied belegd met de bestemming "Gemengd - Quartier Romain (GD-Q)".

Artikel 27. Straalpad

Onverminderd het bepaalde in de op binnen de op de Belemmeringenkaart aangegeven zone "Straalpad" gelegen bestemmingen mag de bouwhoogte in afwijking van die voorschriften binnen die zone niet meer bedragen dan de hoogte ten opzichte van NAP, zoals deze op de Belemmeringenkaart is aangegeven.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, na een ontvangen verklaring van geen bezwaar van de beheerder van de straalverbinding, vrijstelling verlenen van het hiervoor bepaalde.

Artikel 28. Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 29. Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen niet meer in aanmerking genomen.

Artikel 30. Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze voorschriften gebruikt mogen worden voor detailhandel, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- b. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit; er is dus geen aparte ingang;
- c. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- d. van het totale vloeroppervlak van een food-detailhandelsbedrijf mag maximaal 20 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed;
- e. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag maximaal 50 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed;
- f. van het totale vloeroppervlak van een maatschappelijke voorziening (met uitzondering van sporthallen) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed en van het totale vloeroppervlak van een sporthal mag maximaal 12% aan ondersteunende horeca worden besteed.

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

Artikel 31. Aan huis verbonden beroeps- en (bedrijfs)activiteiten

In gebouwen die ingevolge deze voorschriften gebruikt mogen worden als woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroep en (bedrijfs)activiteiten
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn
- c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving
- d. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn
- e. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met het aan huis verbonden beroep of (bedrijfs)activiteit
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken

In bijgebouwen is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of (bedrijfs)activiteit niet toegestaan.

Artikel 32. Bouwen ten algemene nutte

Het oprichten van bouwwerken en het aanleggen van voorzieningen ten algemene nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, straatmeubilair, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten, voorzieningen voor overheidsvaartuigen (brandweer en politie) en schuilgelegenheden, is toegestaan mits van bouwwerken de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer bedraagt dan 50 m³ en de hoogte ervan niet meer dan 3,5 meter.

Artikel 33. Algemene gebruiksbepalingen

33.1 Algemeen verboden gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

33.2 Specifiek verboden gebruik

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in lid 33.1 "Algemeen verboden gebruik" wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de:

1. onbebouwde gronden als:
 - a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - c. uitstallings- of opslagplaats danwel standplaats voor onderkomens;
2. bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:
 - a. een seksinrichting en een escortbedrijf;
 - b. raam- en straatprostitutie.

33.2.1 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 33.1 "Algemeen verboden gebruik", indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 34. Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

1. walvoorzieningen, zoals riool- en nutsvoorzieningen voor de in artikel 22 bedoelde aanlegplaatsen voor de scheepvaart en woonschepen.
2. het per aanvraag toestaan van evenementen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), mits:
 - a. deze vrijstelling vergezeld gaat van evenementenvergunning waarin de voorwaarden ten aanzien van duur, geluid, milieu, veiligheid, parkeren, enzovoort zijn vastgelegd;
 - b. zonodig en voorzover van toepassing ontheffing is verkregen op basis van andere voor het betrokken gebied van toepassing zijnde wet- en regelgeving, zoals Flora en faunawet en Beleidslijn grote rivieren e.d..

Bij het verlenen van vrijstelling nemen Burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. het voornemen vrijstelling te verlenen ligt met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt tevoren kennis gegeven in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts, op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor eenieder om binnen twee weken zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 35. Wijzigingsbevoegdheden

35.1 Wijziging voor aanpassing van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen ten aanzien van het gehele plangebied, voor een verschuiving van de bestemmingsgrenzen en de aanduidingen Primaire waterkering en Kade, indien en voorzover:

1. de verschuiving noodzakelijk is voor:
 - a. een goede realisatie van het plan;
 - b. een aanpassing aan de nader ingemeten situatie
 - c. een aanpassing voor een alsnog te handhaven bestaande situatie, of;
 - d. als gevolg van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de kaart;
2. de structurele opzet van het plan niet wordt aangetast;
3. de totale verdeling van de aangegeven bestemmingen met niet meer dan 10% wordt gewijzigd;
4. de verschuiving niet meer bedraagt dan 20 m.

35.1.1 Randvoorwaarden

De in lid 33.1 "Wijziging voor aanpassing van bestemmingsgrenzen" bedoelde wijzigingsbevoegdheid wordt slechts toegepast indien hierdoor:

- a. het gestelde in de eventuele overige voor de gronden opgenomen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen eveneens in acht worden genomen
- b. de functies en waarden die in het plan aan de desbetreffende en aan de omliggende gronden zijn toegekend, of de mogelijkheid tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- c. geen strijdigheid ontstaat met de aan het plan ten grondslag liggende gemeentelijke visie, zoals vastgelegd in het Masterplan en de MER, zoals deze zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 1 en 2 van dit plan.

35.2 Wijziging voor vestiging seksinrichting of escortbedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in aanvulling op de bestemmingen "Gemengd" de vestiging van een seksinrichting of escortbedrijf toestaan middels een aanduiding "seksinrichting of escortbedrijf toegestaan" op de plankaart onder de voorwaarden, dat:

1. de vestiging past binnen het maximumstelsel, zoals dat geldt op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening van de gemeente Nijmegen;
2. de vestiging past binnen vastgesteld beleid, zoals het 'Ontwikkelingsplan Grote Stedenbeleid Nijmegen 1999 - 2004';
3. primair wordt aangesloten bij het huidige en toekomstige stedelijk hoofdwegennet;
4. de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
 - a. de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving, zoals religieuze functies (kerken, moskees e.d.), scholen (en andere door kinderen gebruikt gebouwen, zoals b.v. kinderopvang) e.d., onder de voorwaarden dat:
 - b. de in acht te nemen afstand tot dergelijke functies tenminste 50 meter dient te bedragen;
 - c. rekening wordt gehouden met de aanlooproutes van de gevoelige functies;
 - d. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
 - e. het voorkomen van nieuwe concentraties van seksinrichtingen en escortbedrijven door een afstand van tenminste 250 meter aan te houden tot een bestaand bedrijf in dezelfde straat of buurt;
 - f. de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond of nachtactiviteit;
 - g. de sociale- en brandveiligheid;
 - h. het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
 - i. de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontsluiting van het erf;

- j. het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf.

35.3 Wijziging voor verwijdering aanduiding seksinrichting of escortbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aanduiding "seksinrichting of escortbedrijf toegestaan" op de plankaart in aanvulling op de bestemming "Gemengd" verwijderen onder de voorwaarden dat ter plaatse geen seksinrichting of escortbedrijf meer wordt of binnen afzienbare tijd zal worden uitgeoefend.

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 36. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen:

- "specifieke gebruiksvoorschriften" van de diverse voorschriften;
- 22.3 en 23.3 "Aanlegvergunningen";
- 33.1 "Algemeen verboden gebruik";
- 33.2 "Specifiek verboden gebruik";

ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken, en ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden, wordt als strafbaar feit aangemerkt als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 37. Overgangsbepalingen

37.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd;
- bij tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag wordt ingediend binnen 2 jaar na het tenietgaan.

37.1.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 37.1 "Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken" met dien verstande, dat slechts een eenmalige vergroting plaats kan vinden van de inhoud van de in lid 37.1 "Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken" toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10% van de bestaande afwijkingen.

37.2 Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

37.1.2 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 37.2 "Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik" met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet mogen worden vergroot.

37.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

37.1.3 Bouwwerken

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken" is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

37.1.4 Gebruik

Overgangsbepaling ten aanzien van gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 38. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Bestemmingsplanvoorschriften Waalfront"

V. BIJLAGEN

Bijlage 1: Masterplan Waalfront

Bijlage 2: MER + Bijlagen + Aanvulling

Bijlage 3: Geluid (Hogere Grenswaardeonderzoek)

Bijlage 4: Waterhuishoudkundig plan Waalfront

Bijlage 5: Staat van Bedrijfsactiviteiten

BIJLAGE 3

Voor het akoestisch onderzoek Waalfront is gebruik gemaakt van de volgende gegevens en uitgangspunten.

- Milieueffectrapportage MER Waalfront, d.d. 13 november 2006, met referentie 9R4614.A0/R/MRU/nijm
- Basis zijn de geluidmodellen als gehanteerd in het MER onderzoek, welke nader zijn gedetailleerd aan de laatste ontwerpen, o.a. de hoogte ligging van de Stadsweg en de verstrekte ontwerpschets van het (voorontwerp) bestemmingsplan.
- De SRMII rekenmodellen voor het weg-, railverkeerslawaaï zijn gemaakt met behulp van het programma Geonoise V5.4.
- In dit onderzoek zijn dezelfde verkeersintensiteiten en verkeersparameters gebruikt voor wegen en het spoor als in het MER.
- Voor wegverkeer is gehanteerd de verkeersvariant Stadsweg 100% (SA100). Hierbij is zijn voor de onderzochte wegen de volgende gegevens gehanteerd.

Weg	Wegdektype *)	Etmaalintensiteit 2020
2 ^e Stadsbrug	Dunne Deklagen 1 (DD1)	41.700 mvt
Stadsweg	Dunne Deklagen 2 (DD2)	13.300-14.100 mvt
Hezelpoort	Dunne Deklagen 2 (DD2)	17.500 mvt

*) Dit zijn "stille" wegdekken conform de CROW200. De DD2 is hierbij gelijk gesteld aan MicroPave

Voertuigverdeling	% van etmaal	% licht	% middelzwaar	% zwaar
Gem Daguur	7	95,3	2,8	1,9
Gem avonduur	2,6	95,8	2,3	1,9
Gem nachtuur	0,7	96,1	2	1,9

- Ten aanzien van het spoor is uitgegaan van de gegevens uit het akoestische spoorboekje ASWIN 2006. Voor de geluidtoeslag van de spoorbrug is in de MER-studie en in onderhavig onderzoek uitgegaan van een toeslag gebaseerd op een veilige aanname, zoals deze is opgenomen in ASWIN 2006.
- Voor het bestaande spooremplacement ter plaatse van de Waalhaven is het vergunningsmodel gehanteerd (behorende bij rapport G.1994.0669.E d.d.19 december 2003), zoals aangeleverd door de gemeente Nijmegen ten behoeve de MER.
- Zoals besproken met de gemeente Nijmegen, vormen de rooilijnen van de geplande nieuwe woonbebouwing de grens waarop het wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï is getoetst. Daarbij is een akoestische aanpak gehanteerd voor een "worst case" scenario met:
 1. maximale invloed van reflecties van het (tegenover liggende) bebouwingsblok op de rekenpunten;

2. een ligging van de Stadsweg zo dicht mogelijk bij de rooilijnen, vanwege de in het bestemmingsplan gereserveerde ruimte voor verkeersdoeleinden;
 3. een maatgevende rekenhoogte ter plaatse van de rooilijn. Voor de nieuwbouw Waalfront is dit 10,5 meter. Ter plaatse van de 2^e Stadsbrug 35 meter.
- Voor het industriegebied Noordkanaalhaven zijn de geluidscontouren berekend met het door de gemeente verstrekte Geonoise model "Industrieterrein Nijmegen-west/Weurt" na zoneaanpassing (d.d. mei 2006).

Bijlage 5

Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen)

1.1. Staat van bedrijfsactiviteiten

01	Landbouw, jacht en bosbouw	Cat	Milieu-aspect
0125	Fokken en houden van overige dieren	4	GE30-200
0141.1	Hoveniersbedrijven	1	G10
0142	Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren (geen veterinaire diensten)	3	G50
05	Visserij, kweken van vis en schaaldieren	Cat	Milieu-aspect
0502	Kweken van vis en schaaldieren	3	G50
15	Industrie Vervaardiging van voedings- en genotmiddelen	Cat	Milieu-aspect
1511	Slachterijen (geen pluimveeslachterijen)	3	G-GE100
1513	Vleesverwerking	3	G-GE100
1513.1	Vervaardiging van snacks en kant-en-klaar-maaltijden	3	G-GE100
1513.2	Vervaardiging van vleeswaren (geen snacks) en overige vleesverwerking	3	G-GE100
1551	Vervaardiging van zuivelproducten (geen consumptie-ijs)	3	G100
1552	Bereiding van consumptie-ijs	3	G100
1561	Vervaardiging van meel (geen zetmeel)	4	G-GE200
1562	Vervaardiging van zetmeel	4	G-GE200
1571	Vervaardiging van veevoeder	4	G-GE200
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4	G-GE200
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen met verkoop in winkel	2	G-GE30
1582	Banketfabrieken en vervaardiging van beschuit en biscuit	3	G-GE100
1584.2	Vervaardiging van chocolade en suikerwerk	3	GE100
1585	Vervaardiging van deegwaren	3	GE50
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen n.e.g.	3	GE100
1591	Distilleerderijen en likeurstokerijen	4	GE300
1596	Bierbrouwerijen	4	GE300
17	Vervaardiging van textiel en textielproducten	Cat	Milieu-aspect
1771	Vervaardiging van gebreide en gehaakte kousen en sokken	3	G50
1772	Vervaardiging van gebreide en gehaakte truien, vesten en pull-overs	3	G50
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	Cat	Milieu-aspect

1822	Vervaardiging van bovenkleding (geen werkkleding en kleding van leer)	2	G30
1823	Vervaardiging van onder- en nachtkleding	2	G30
1824	Vervaardiging van overige kleding en -toebehoren n.e.g.	2	G30
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (geen kleding)	Cat	Milieu-aspect
1920	Vervaardiging van lederwaren (geen kleding en schoeisel)	3	GE50
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (geen meubels)	Cat	Milieu-aspect
2020	Vervaardiging van fineer en plaatmaterialen	3	GE100
2030.1	Vervaardiging van deuren, ramen en kozijnen van hout		
2030.2	Vervaardiging van overig timmerwerk	3	G100
2040	Vervaardiging van houten emballage	3	G100
2051	Vervaardiging van overige artikelen van hout	2	S-G30
2052	Vervaardiging van artikelen van kurk, riet en vlechtwerk	2	S-G30
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren; uitgeverijen en drukkerijen e.d.	Cat	Milieu-aspect
2112.1	Vervaardiging van grafisch papier en karton	3	G-GE-S50
2121.1	Vervaardiging van verpakkingsmiddelen van papier en karton	3	G100
2123	Vervaardiging van kantoorbenodigdheden van papier	3	G100
2125	Vervaardiging van overige papier- en kartonwaren	3	G100
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	Cat	Milieu-aspect
2222.1	Drukkerijen van boeken e.d.	3	G100
2222.2	Drukkerijen van tijdschriften	3	G100
2222.3	Drukkerijen van reclame	2	G30
2222.5	Drukkerijen van formulieren	2	G30
2222.6	Overige drukkerijen	2	G30
2223	Grafische afwerking	1	G-GE10
2224	Grafische reproductie en zetten	2	GE30
2225	Overige activiteiten verwant aan de drukkerij	2	G-GE330
2233	Reproductie van geluidsopnamen	1	G-GE10
24	Vervaardiging van chemische producten	Cat	Milieu-aspect
2416	Vervaardiging van kunststof in primaire vorm	5	GE700
2430	Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek	4	GE300
2442	Vervaardiging van farmaceutische producten (geen grondstoffen)	3	G-GE50
2466	Vervaardiging van overige chemische producten n.e.g.	4	GE200
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	Cat	Milieu-aspect
2522	Vervaardiging van verpakkingsmiddelen van kunststof	4	GE200
2524	Vervaardiging van overige producten van kunststof	4	GE200
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	Cat	Milieu-aspect

2612	Vormen en bewerken van vlakglas	3	G100
2613	Vervaardiging van holglas	3	G100
2621	Vervaardiging van huishoudelijk en sieraardewerk	3	S-G100
2661.1	Vervaardiging van producten van beton voor de bouw	5	G700
2663	Vervaardiging van stortklare beton	3	S-G100
2670	Natuursteenbewerking	3	G100
27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm en van producten van metaal	Cat	Milieu-aspect
2710	Vervaardiging van ijzer en staal en van ferro-legeringen (EGKS)	5	GE-G700
2751	Gieten van ijzer	4	G300
2754	Gieten van overige non-ferrometalen	4	G300
28	Vervaardiging van producten van metaal (geen machines en transportmiddelen)	Cat	Milieu-aspect
2811	Vervaardiging van metalen constructiewerken	3	G100
2812	Vervaardiging van metalen ramen, deuren en kozijnen	3	G100
2851	Oppervlaktebehandeling	3	G-GE100
2852	Overige metaalbewerking	3	G100
2863	Vervaardiging van hang- en sluitwerk	3	G100
2875	Vervaardiging van overige producten van metaal n.e.g.	3	G100
29	Vervaardiging van machines en apparaten	Cat	Milieu-aspect
2911	Vervaardiging en revisie van motoren en turbines (geen motoren voor vliegtuigen, motorvoertuigen en -fietsen)	4	G200
2921	Vervaardiging van industriële ovens en branders	4	G200
2922	Vervaardiging van hijs-, hef- en andere transportwerktuigen	4	G200
2932	Vervaardiging van landbouwmachines en -werktuigen (geen tractoren)	4	G200
2955	Vervaardiging van machines en apparaten voor de productie van papier, karton en papier- en kartonwaren	4	G200
2956	Vervaardiging van overige machines en apparaten n.e.g. voor specifieke industriële activiteiten	4	G200
30	Vervaardiging van elektrische en optische apparaten en instrumenten	Cat	Milieu-aspect
3002	Vervaardiging van computers	3	G50
33	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	Cat	Milieu-aspect
3310	Vervaardiging van elektromotoren en elektrische generatoren en transformatoren	4	G200
3330	Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4	GE200
3362	Vervaardiging van overige elektrische benodigdheden n.e.g.	6	GE1500
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparaten en benodigdheden	Cat	Milieu-aspect
3210	Vervaardiging van elektronische componenten	3	G-GE50
3220	Vervaardiging van zendapparaten voor televisie en radio en van apparaten voor lijntelefonie en -telegrafie	3	G50

33	Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken	Cat	Milieu-aspect
3330.1	Tandtechnische bedrijven	2	G-GE30
3330.2	Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten en overige orthopedische en prothese-artikelen	2	G-GE30
3320	Vervaardiging van meet-, regel- en controle-apparaten (niet voor de bewaking van industriële processen)	2	G-GE30
3350	Vervaardiging van uurwerken	2	G-GE30
34	Vervaardiging van transportmiddelen	Cat	Milieu-aspect
3420.1	Carrosseriebouw	4	G200
3420.2	Vervaardiging van aanhangwagens en opleggers	4	G200
35	Vervaardiging van transportmiddelen (geen auto's, aanhangwagens en opleggers)	Cat	Milieu-aspect
3511	Nieuwbouw en reparatie van schepen (geen sport- en recreatievaartuigen), baggermaterieel, booreilanden e.d.	5	G500
3512	Nieuwbouw en reparatie van sport- en recreatievaartuigen	4	G200
3542	Vervaardiging van fietsen	3	G100
3543	Vervaardiging van invalidenwagens	3	G100
3550	Vervaardiging van overige transportmiddelen n.e.g.	3	G100
36	Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	Cat	Milieu-aspect
3611	Vervaardiging van zitmeubels	3	G100
3612.1	Interieurbouw	3	G100
3612.2	Vervaardiging van bedrijfsmeubels	3	G100
3614	Vervaardiging van overige meubels	3	G100
3615	Vervaardiging van matrassen	3	G100
3622	Vervaardiging van sieraden e.d. (geen imitatiesieraden)	2	G-GE30
3630	Vervaardiging van muziekinstrumenten	2	G-GE30
3663.1	Sociale werkvoorziening	3	G50
3663.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3	G50
37	Vorbereiding tot recycling	Cat	Milieu-aspect
3720	Vorbereiding tot recycling van afval (geen metaalafval)	4	G300
40	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas en water	Cat	Milieu-aspect
4000.1	Centrale productie van elektriciteit	5	G500
4000.2	Decentrale productie van elektriciteit, stoom en warm water	5	G500
4000.3	Distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water	4	G300
41	Winning en distributie van water	Cat	Milieu-aspect
4100	Winning en distributie van water	3	G-GV50
45	Bouwnijverheid	Cat	Milieu-aspect
4511.1	Slopen van bouwwerken	3	G50

4511.2	Grondverzet	3	G50
4521.1	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	3	G50
4521.3	Leggen van kabels en buizen	3	G50
4522	Dakdekken en bouwen van dakconstructies	3	G50
4523.1	Aanleggen van wegen, luchthavens, spoorwegen en sportterreinen	3	G50
4523.2	Stratenmaken	3	G50
4525.1	Heien en andere funderingswerkzaamheden	3	G50
4525.2	Vlechten van betonstaal	3	G50
4525.4	Overige gespecialiseerde werkzaamheden in de bouw n.e.g.	3	G50
4533	Elektrotechnische bouwinstallatie	3	G50
4532	Isolatiwerkzaamheden	3	G50
4533.1	Loodgieters-, fitterswerk; installatie van sanitair	3	G50
4533.2	Installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparaten	3	G50
4534	Overige bouwinstallatie	3	G50
4541	Stukadoeren	3	G50
4542	Timmeren	3	G50
4544	Schilderen en glaszetten	3	G50
4545	Overige afwerking van gebouwen	3	G50
50	Reparatie van consumentenartikelen en handel	Cat	Milieu-aspect
50	<i>Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations</i>		
5010.1	Import van nieuwe bedrijfsauto's	2	G30
5010.2	Import van nieuwe personenauto's	2	G30
5010.3	Handel in en reparatie van bedrijfsauto's (geen import van nieuwe)	2	G30
5010.4	Handel in en reparatie van personenauto's (geen import van nieuwe)	2	G30
5010.5	Handel in aanhangwagens, opleggers e.d.	2	G30
5020.1	Auto-onderdelenservicebedrijven	2	G30
5020.2	Bandenservicebedrijven	2	G30
5020.3	Reparatie van specifieke auto-onderdelen	2	G30
5020.4	Carrosserieherstel	2	G30
5020.5	Overig onderhoud en slepen van auto's	2	G30
5030.1	Groothandel en handelsbemiddeling in auto-onderdelen en -accessoires	2	G30
5030.2	Groothandel en handelsbemiddeling in banden	2	G30
5040	Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires daarvan	2	G30
5040.1	Groothandel en handelsbemiddeling in motorfietsen en onderdelen en accessoires daarvan	2	G30
5050	Benzineservicestations 1 met LPG	3	GV100
5050	Benzineservicestations 2 zonder LPG	2	G30
51	Groothandel en handelsbemiddeling (niet in auto's en motorfietsen)	Cat	Milieu-aspect
5116	Handelsbemiddeling in kleding, overig textiel, schoeisel en lederwaren	1	G10
5121.5	Groothandel in veevoeder (geen ruw-, meng- en krachtvoeder)	2	G30
5121.8	Groothandel in overige akkerbouwproducten	2	G-GE-GV30
5122	Groothandel in bloemen en planten	2	G30

5123.1	Groothandel in levend vee	3	G100
5123.2	Groothandel in huisdieren, siervissen, siervogels en wilde dieren	3	G100
5124.1	Groothandel in huiden en vellen	2	GE50
5133.1	Groothandel in groenten en fruit	2	G-GE-GV30
5132	Groothandel in vlees en vleeswaren, pluimvee, wild en gevogelte (geen levende dieren)	2	G-GV30
5133.1	Groothandel in zuivelproducten, spijsoliën en -vetten	2	G-GV30
5134	Groothandel in dranken	2	G30
5136	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2	G30
5137	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen (geen ruwe tropische producten)	2	G30
5138.1	Groothandel in snacks	2	G30
5138.3	Gespecialiseerde groothandel in overige voedings- en genotmiddelen n.e.g.	2	G30
5139	Groothandel in voedings- en genotmiddelen algemeen assortiment	2	G30
5142.1	Groothandel in bovenkleding	2	G30
5142.3	Groothandel in onderkleding	2	G30
5142.6	Groothandel in textielwaren algemeen assortiment	2	G30
5143.2	Groothandel in audio- en video-apparaten	2	G30
5143.3	Groothandel in beeld- en geluidsdragers	2	G30
5143.4	Groothandel in verlichtingsartikelen	2	G30
5143.5	Groothandel in overige elektrische huishoudelijke apparaten	2	G30
5146.2	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten, verpleeg- en orthopedische artikelen en laboratoriumbenodigdheden	2	G30
5147.1	Groothandel in sportartikelen (geen watersportartikelen)	2	G30
5147.4	Groothandel in speelgoed	2	G30
5147.5	Groothandel in optische artikelen	2	G30
5147.8	Groothandel in muziekinstrumenten	2	G30
5147.9	Groothandel in huismeubilair	2	G30
5148.1	Groothandel in woningtextiel en vloerbedekking	2	G30
5148.3	Groothandel in papier- en kartonwaren (geen verpakkingsmateriaal)	2	G30
5148.4	Groothandel in boeken, tijdschriften en ander drukwerk	2	G30
5148.5	Groothandel in kantoor- en schoolbenodigdheden (geen schoolboeken, kantoormeubels en -machines)	2	G30
5148.6	Groothandel in fietsen en bromfietsen	2	G30
5148.7	Groothandel in overige non-food consumentenartikelen n.e.g.	2	G30
5151.2	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen <100.000 M3/JR	4	G200
	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen >100.000 M3/JR	5	G500
5151.3	Groothandel in minerale olieproducten (geen brandstoffen)	3	G100
5152.2	Groothandel in ferrometalen en -halfabrikaten	3	G100
5152.3	Groothandel in non-ferrometalen en -halfabrikaten	3	G100
5153.1	Groothandel in hout en plaatmateriaal	3	G50
5153.2	Groothandel in verf en verfwaren	3	G50
5153.3	Groothandel in vlakglas	3	G50
5153.4	Groothandel in zand en grind	3	G50
5153.5	Groothandel in tegels en plavuizen	3	G50
5153.6	Groothandel in sanitaire artikelen en sanitair installatiemateriaal	3	G50
5153.7	Groothandel gespecialiseerd in overige bouwmaterialen	3	G50

5153.8	Groothandel in bouwmaterialen algemeen assortiment	3	G50
5154.1	Groothandel in ijzer- en metaalwaren	3	G50
5154.2	Groothandel in verwarmingsapparaten	3	G50
5155.1	Groothandel in chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing	3	GV100
5155.2	Groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	3	GV100
5156.2	Groothandel in papier en karton	2	G30
5157.1	Groothandel in autosloopmateriaal	3	G100
5157.2	Groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen	3	G100
5157.3	Groothandel in overige oude materialen en afvalstoffen	3	G100
5161	Groothandel in gereedschapswerktuigen	3	G50
5164.1	Groothandel in computers en -randapparaten e.d.	3	G50
5164.3	Groothandel in kantoormeubels	3	G50
5165.2	Groothandel in machines voor de productie van voedings- en genotmiddelen (geen verpakkingsmachines)	3	G50
5165.3	Groothandel in intern transportmaterieel	3	G50
5165.4	Groothandel in machines en apparaten warmte-, koel- en Vriestechniek	3	G50
5165.5	Groothandel in verbrandingsmotoren, pompen en compressoren	3	G50
5165.6	Groothandel in appendages, technische toebehoren e.d.	3	G50
5165.7	Groothandel in elektromotoren, elektrotechnische en elektronische instrumenten, schakelkasten en ander installatiemateriaal	3	G50
5165.8	Groothandel in meet- en regelapparaten	3	G50
5165.9	Groothandel in overige machines en apparaten voor industrie/ handel	3	G50
5166	Groothandel in landbouwmachines, -werktuigen en -tractoren	3	G50
5171.2	Groothandel in scheepsbenodigdheden en visserij-artikelen	2	G30
5171.3	Groothandel in emballage	2	G30
5171.4	Groothandel in vakbenodigdheden n.e.g.	2	G30
5171.5	Overige gespecialiseerde groothandel n.e.g.	2	G30
5172.2	Niet-gespecialiseerde groothandel in overige goederen	2	G30
52	Detailhandel en reparatie van consumentenartikelen (geen auto's, motorfietsen en motorbrandstoffen)	Cat	Milieu-aspect
5261	Postorderbedrijven	1	G10
5263.1	Colportage	1	G10
5263.2	Straathandel	1	G10
5271	Reparatie van schoeisel en lederwaren	1	G10
5272	Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten	1	G10
5273	Reparatie van uurwerken en juweliersartikelen	1	G10
5274	Reparatie van consumentenartikelen n.e.g.	1	G10
55	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	Cat	Milieu-aspect
5552	Catering	2	GE30
60	Vervoer, opslag en communicatie	Cat	Milieu-aspect
6010	Vervoer per spoor	4	G300
6021.1	Openbaar personenvervoer over de weg	3	G100

6021.2	Geregeld besloten personenvervoer over de weg	3	G100
6022	Ongeregeld personenvervoer per taxi	2	G30
6023	Ongeregeld personenvervoer per autobus	3	G100
6024.1	Verhuisvervoer	3	G100
6024.2	Goederenvervoer over de weg (geen verhuisvervoer)	3	G100
63	Dienstverlening voor het vervoer	Cat	Milieu-aspect
6331.2	Laad-, los- en overslagactiviteiten (niet voor zeeschepen)	5	G700
6332.1	Opslag in tanks	3	G50
6332.2	Opslag in koelhuizen e.d.	3	G50
6332.3	Opslag (geen opslag in tanks, koelhuizen e.d.)	3	G50
6321	Overige dienstverlening voor het vervoer over land n.e.g.	2	G30
6322	Overige dienstverlening voor het vervoer over water n.e.g.	1	G10
6340.1	Expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen in het goederenvervoer	1	G10
64	Post en telecommunicatie	Cat	Milieu-aspect
6411	Nationale postdiensten	2	G30
6412.2	Koeriersdiensten	2	G30
71	Verhuur van en handel in onroerend goed, verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	Cat	Milieu-aspect
7110.1	Verhuur van personenauto's (geen operational lease)	2	G30
7110.2	Operational lease van personenauto's	2	G30
7121	Verhuur van transportmiddelen voor vervoer over land (geen personenauto's)	2	G30
7122	Verhuur van schepen	3	G50
7123	Verhuur van vliegtuigen	3	G50
7132	Verhuur van bouwmachines en -werktuigen	3	G50
7133	Verhuur van computers en kantoormachines	3	G50
7134.2	Verhuur van machines en werktuigen n.e.g.	3	G50
7140.3	Verhuur van leesportefeuilles	2	G30
7140.4	Verhuur van kleding, huisraad e.d.	2	G30
7140.5	Verhuur van overige roerende goederen n.e.g.	2	G30
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	Cat	Milieu-aspect
7250	Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines	1	G10
73	Speur- en ontwikkelingswerk	Cat	Milieu-aspect
7330.1	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van landbouw en visserij	2	G30
7330.3	Medisch en farmacologisch speur- en ontwikkelingswerk	2	G30
7330.4	Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	G30
74	Overige zakelijke dienstverlening	Cat	Milieu-aspect
7470.1	Reiniging van gebouwen	3	G50

7470.2	Reiniging van transportmiddelen en overige reiniging n.e.g.	3	G50
7481.1	Fotografie	2	G30
7481.3	Ontwikkelcentrales	2	G30
90	Milieudienstverlening, cultuur, recreatie en overige dienstverlening	Cat	Milieu-aspect
9000.1	Afvalwaterinzameling en –behandeling <1000.000 i.e.	4	GE200
	Afvalwaterinzameling en –behandeling 1000.000 – 3000.000 i.e.	4	GE300
	Afvalwaterinzameling en –behandeling ≥3000.000 i.e.	5	GE500
9000.2	Afvalinzameling	3	GE50
9000.3	Afvalverwerking		
	- kabelbrandrijen	3	G100
	Vuilstorten	4	G-GE-S300
	Vuiloverslagstations	4	S300
	Composteerbedrijven		
	- open	5	GE700
	- gesloten	3	G-GE100
92	Cultuur, sport en recreatie	Cat	Milieu-aspect
9211.1	Productie van (video)films (geen televisiefilms)	2	G30
9220.1	Omroeporganisaties	2	G30
93	Overige dienstverlening	Cat	Milieu-aspect
9301.1	Wasserijen en linnenverhuur	3	G50
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2	G30
9301.3	Wassalons en -verzendinginrichtingen	2	G30

1.2. Toevoeging op de Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 2+)

01	Landbouw, jacht en bosbouw	Cat	Milieu-aspect
0142	Dienstverlening voor het fokken en houden van dieren (geen veterinaire diensten)	3	G30
17	Vervaardiging van textiel en textielproducten	Cat	Milieu-aspect
1771	Vervaardiging van gebreide en gehaakte kousen en sokken	3	G30
1772	Vervaardiging van gebreide en gehaakte truien, vesten en pull-overs	3	G30
30	Vervaardiging van elektrische en optische apparaten en instrumenten	Cat	Milieu-aspect
3002	Vervaardiging van computers	3	G30
32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparaten en benodigdheden	Cat	Milieu-aspect
3220	Vervaardiging van zendapparaten voor televisie en radio en van apparaten voor lijntelefonie en -telegrafie	3	G30

45	Bouwnijverheid	Cat	Milieu-aspect
4533.1	Loodgieters-, fitterswerk; installatie van sanitair	3	G30
4533.2	Installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparaten	3	G30
4542	Timmeren	3	G30
51	Reparatie van consumentenartikelen en handel	Cat	Milieu-aspect
5153.2	Groothandel in verf en verfwaren	3	G30
5154.2	Groothandel in verwarmingsapparaten	3	G30
5164.1	Groothandel in computers en -randapparaten e.d.	3	G30
5164.3	Groothandel in kantoormeubels	3	G30
5165.6	Groothandel in appendages, technische toebehoren e.d.	3	G30
5165.7	Groothandel in elektromotoren, elektrotechnische en elektronische instrumenten, schakelkasten en ander installatiemateriaal	3	G30
5165.8	Groothandel in meet- en regelapparaten	3	G30
71	Verhuur van en handel in onroerend goed, verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening	Cat	Milieu-aspect
7122	Verhuur van schepen	3	G30
7123	Verhuur van vliegtuigen	3	G30
7133	Verhuur van computers en kantoormachines	3	G30

1.3. Toelichting op Staat van bedrijfsactiviteiten (model Nijmegen)

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten model Nijmegen. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

1. geluid;
2. geur;
3. stof;
4. gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
5. verkeer;
6. visuele aspecten.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten model Nijmegen is gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Uitgangspunt hierbij is de hoofdactiviteit van het desbetreffende bedrijf. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd. In deze staat is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Model Nijmegen

De Staat van bedrijfsactiviteiten model Nijmegen gaat net zoals voorgenoemde uitgave van de VNG uit van een rustige woonwijk. In deze staat is niet afgeweken van de hindercirkels per bedrijfsactiviteit (gevaar, geur, geluid, stof, verkeer en visueel) zoals vermeld in de VNG-publicatie.

De Staat van bedrijfsactiviteiten model Nijmegen deelt de bedrijven in een vijftal categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 4 en 5 op industriële bedrijven. In het uitgangspunt voor deze staat (zie bronnen) heeft men in de lijst van VNG ook nog categorie 6 bedrijven opgenomen. Wegens het feit dat er in Nijmegen geen categorie 6 bedrijven voorkomen en ook niet te verwachten zijn, zijn deze niet in de staat opgenomen.

Het verschil van de Staat van bedrijfsactiviteiten model Nijmegen ten opzichte van de Staat van bedrijfsactiviteiten als in de VNG-publicatie zijn:

7. bedrijven die niet in Nijmegen voorkomen, en ook niet te verwachten zijn, zijn niet in de staat opgenomen;
8. alle bedrijven die vallen binnen de categorie bedrijfsbestemming zijn in de staat opgenomen;
9. dienstverlenende bedrijven, begraafplaatsen, kantoren, detailhandel, horeca-bedrijven, maatschappelijke, agrarische en culturele functies zijn niet in de staat opgenomen. Deze functies zullen namelijk een eigen bestemming krijgen en niet vallen onder de bestemming Bedrijfsdoeleinden;
10. activiteiten die niet plaatsgebonden zijn, zijn wel vermeld in de staat maar krijgen niet vanzelfsprekend de bestemming bedrijfsdoeleinden;
11. aan de staat is een staat "Toevoeging op de Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 2+)" toegevoegd. De reden hiervan is dat er in deze toevoeging de indicatieve typering gevoeligheid naar milieuaspect (VNG Bedrijven en milieuzonering paragraaf 3.2) is meegenomen. In betreffende paragraaf staat geschreven hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten in verhouding tot het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de afstanden in de bedrijvenlijst.
12. Voor de omgevingstypen drukke woonwijk, en gemengd gebied is het milieuaspect dat bijzonder gevoelig kan liggen het aspect gevaar. De milieuaspecten die in de omgevingstypen drukke woonwijk en gemengd gebied minder gevoelig kunnen liggen zijn de geluids-, verkeers- en visuele aspecten.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën welke hieronder vermeld staan:

categorie 1:	bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
categorie 2:	bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.
categorie 3:	bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen.
categorie 4:	bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
categorieën 5 en 6:	bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is uitgegaan van zonering (afstandscriteria/hindercirkels) ten opzichte van een rustige woonwijk.

Opzet van de Staat van bedrijfsactiviteiten

In de Staat van bedrijfsactiviteiten model Nijmegen is de categorie-indeling op grond van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten is uitgegaan van zonering (afstandscriteria/hindercirkels) ten opzichte van een *rustige woonwijk* als vermeld in de VNG-publicatie.

Opzet van de toevoeging op de Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 2+)

De toelaatbaarheid van zonering (afstandscriteria/hindercirkels) ten opzichte van een *drukke woonwijk en gemengd gebied* is vermeld in de Toevoeging op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 2+). In deze Staat staan de bedrijfsactiviteiten vermeld waarbij in afwijking van de Staat van bedrijfsactiviteiten model Nijmegen de hindercirkels van bedrijfsactiviteiten in een *drukke woonwijk of in gemengd gebied* kleiner (minder gevoelig zoals geluidscirkels) of soms groter (gevoeliger zoals gevaarcirkels) beschouwd zouden kunnen worden. De in de Staat opgenomen bedrijven (categorie 3) kunnen in een *drukke woonwijk of in gemengd gebied* extra worden toegestaan, naast de bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die veelal al toegestaan zijn.

Flexibiliteit

De Staat van bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdsgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de staat is verondersteld. In de Bedrijfsbestemming is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten. Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de staat. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 6 Geldende bestemmingsplannen

Nr.	Bestemmingsplan	Partiële herziening	Raad Datum	nr.	GS Datum	nr.
2	Benedenstad (moederplan)		27-04-1978	7880/77	24-04-1979	9240/289-RO108/lk
	Woningbouw op terrein papierfabriek Schut					
41	Haven- en industriegebied Nijmegen West 1979 (moederplan)	XXV	14-05-1985		20-08-1985	RO85.1601/5-ROV/G520
			25-06-1980	7557/79.	30-07-1981	B9099/5-ROV/G5211
	Waalbandijk (parkeerplaatsen)	VI	14-03-1984	18102/83	20-18-1984	RO84.16395-ROV/G5208
	Waalbandijk 22 (silo)	X	15-01-1986	454/1985	25-07-1986	RO86.14316-ROV/G5208
	Waalbandijk (Latenstein)	XXIII	12-09-1990	238/1990	12-11-1990	RG90.51983-RWG/G5208
45	Nijmegen West III (moederplan)		27-04-1978		31-05-1979	
	Deel A moederplan					
	Weurtseweg (Oosterbaan)	A				
	Voorstadslaan/Oude Weurtseweg	B	09-10-1979	13172/77	14-12-1979	13796/213-RO109/iv
	Voorstadslaan (De Gelderlander)	R	16-04-1985	8507791	31-06-1985	RO85.1510/5-ROV/G5208
	Weurtseweg 154-156	52	15-06-1988	136/1988	07-09-1988	RO88.553 ROV/G5208
	Waalbandijk/Havenweg	58	20-12-1989	380/1989	12-02-1990	RG90.2735-RWG/G5208
	Weurtseweg/Biezenstraat (woningbouw Key-terrein)	70	14-09-1994	153/1994	03-11-1994	RG94.50851
	Woningbouw langs Waalhaven/Weurtseweg	71	18-01-1995	251/1994	28-04-1995	RG95.8597
	Buitengebied Dorp Lent - Langzaamverkeersverbinding	80	05-11-1999	139/1999	18-04-2000	RE1999.97012
140		7	28-06-2000	113/2000	24-08-2000	RE2000.67322

