



Jaartal / nummer
2004 / 33

Opgenomen in collectie gemeentebldn op

9 april 2004

Naam

Bestemmingsplan **Woonpark Oosterhout 2002**

Voorschriften

Kaart nr. 48.342

Toelichting

Opmerkingen

Opmaak in concept, echter inhoudelijk correct

Vrijstellingen

Terinzagelegging ontwerpplan m.i.v. 10 oktober 2002

Vaststelling bij Raadsbesluit d.d. 19 februari 2003, raadsvoorstelnr. 29/2003

Goedkeuring Gedeputeerde Staten d.d. 22 juli 2003, nr. RE2003.27071

Besluit Raad van State d.d. 28 januari 2004, nr. (nummer niet bekend - de brief ontbrak nog in het dossier) - volgens de advertentie in "de Brug" van 11 februari 2004, inzake deze brief, heeft het plan thans rechtskracht

Aantal bladzijden / verkoopprijs

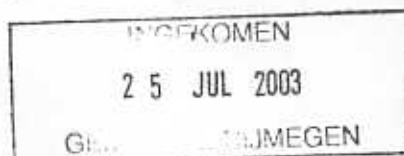
99 / € 4,95



De Raad van de gemeente
NIJMEGEN

reg.nr.:

procesverantw.:



class.nr.:

afgedaan:

Arnhem, 22 juli 2003 - nr. RE2003.27071

Bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan
Woonpark Oosterhout 2002

Brief d.d. 11 maart 2003, nr. G230/Baars 3.13445
van burgemeester en wethouders

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring
van vorenvermeld bestemmingsplan.

PLANBESCHRIJVING

Het plan beoogt het juridisch-planologisch kader te bieden voor de realisering van een nieuwe woonwijk in de Nijmeegse VINEX-locatie ten noorden van de Waal: de Waalsprong. Het plan voorziet in de realisering van een nieuwe woonwijk van circa 1900 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals kantoren, gebouwen voor maatschappelijke doeleinden en centrumvoorzieningen.

Voor het plangebied is reeds eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht: het bestemmingsplan "Woonpark Oosterhout". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Nijmegen bij besluit van 10 mei 2000 vastgesteld en bij besluit van 19 december 2000 door Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels goedgekeurd.

Op basis van dit bestemmingsplan is met toepassing van artikel 19 (oud) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plandeel "Oosterhout-Midden" reeds nagenoeg geheel gerealiseerd (ruim 700 woningen c.a.) en zijn de plandelen "Oosterhout-Oost" en "Oosterhout-West" grotendeels respectievelijk deels bouwrijp gemaakt.

De Raad van State heeft echter bij uitspraak van 25 september 2001, nummer 200100642/1, aan het bestemmingsplan "Woonpark Oosterhout" alsnog goedkeuring onthouden. Grond voor deze uitspraak was het feit, dat de milieueffectrapportage (M.E.R.) die ten behoeve van de locatiekeuze woningbouw Waalsprong in 1992 had plaatsgevonden, niet was uitgevoerd in het kader van de vaststelling van het eerste ruimtelijke plan dat voorzag in die woningbouw en dat derhalve aan de vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplannen geen M.E.R. ten grondslag lag.

Voor de Waalsprong is nu een nieuw milieueffectrapport (M.E.R.) opgesteld. Als basis voor dit M.E.R. dient onder meer het onderhavige bestemmingsplan als een van de planologische deelbesluiten die in de woningbouwontwikkeling Waalsprong voorzien.

Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeenteraad binnen een jaar na onthouding van goedkeuring een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze wettelijke verplichting.

PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 19 februari 2003 van de Raad van de gemeente Nijmegen.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende vier weken ter inzage gelegen met ingang van 27 februari 2003.

BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college bedenkingen ingebracht door:

- 1 ARAG Rechtsbijstand, R.T. Kirpestein, namens de heer P. van Moerker, Postbus 230, 3830 AE Leusden
- 2 A.A.P.M. Derksen en J.P.A. Derksen, Dorpsstraat 84, 6678 BJ Oosterhout
- 3 E. Lamme, Annabellastraat 13, 6679 CG Oosterhout

Degenen die bedenkingen hebben ingebracht zijn in de gelegenheid gesteld de bedenkingen nader toe te lichten.

Wij hebben kennisgenomen van het verhandelde tijdens de daartoe namens ons college gehouden zitting.

SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

- 1 ARAG Rechtsbijstand, R.T. Kirpestein, namens de heer P. van Moerker, Postbus 230, 3830 AE Leusden

SAMENVATTING

Reclamant blijft van mening dat het bestemmingsplan te veel ruimte aan detailhandelsactiviteiten biedt, waardoor overbewinkeling zal kunnen gaan ontstaan.

In concreto gaat het om een te veel van 510 m² brutovloeroppervlakte (bvo) aan detailhandelsruimte. De visie van reclamant wordt ook ondersteund door het uitgevoerde dpo. In het raadsbesluit wordt niet direct ontkend dat er meer dan 1400 m² bvo detailhandelsruimte is opgenomen, in afwijking van het dpo.

Ten onrechte wordt hier echter niet de conclusie aan verbonden dat artikel 8 van de planvoorschriften dient te worden gewijzigd in die zin dat de detailhandelsruimte beperkt dient te worden tot 1400 m² bvo.

BEOORDELING

Ingevolge artikel 8 van de planvoorschriften zijn de op de plankaart voor Centrumvoorzieningen aangewezen gronden bestemd voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven, horeca, woningen, uitoefening van aan huis verbonden beroepen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen, wadi's, water en waterstaatswerken alsmede daarbijbehorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen in ieder geval ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart, verblijfsdoeleinden, parkeervoorzieningen en ontsluitingsverhardingen.

Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangegeven van 2000 m² bvo.

De basis voor het thans in het geding zijnde winkelcentrum is gelegd in het rapport Ontwikkelingsvisie Winkelstructuur van het IMK-REA uit 1994. Dit rapport heeft al een rol gespeeld bij de ontwikkeling van het Structuurplan Land over de Waal.

Aangezien genoemd rapport gedateerd is, is in 2000 in opdracht van de gemeente Nijmegen een actualisering uitgevoerd door "BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu". Uit de rapportage van BRO concluderen wij met de gemeente Nijmegen dat de distributieve ruimte in het woonpark Oosterhout omgerekend naar bvo circa 1400 m² bedraagt. Het gaat om een supermarkt inclusief bijvoorbeeld drogisterij- en tabakswaarenverkoop en postagentschap. In het winkelcentrum is volgens het rapport voorts ruimte voor een kapper en een cafetaria.

In artikel 8 van de planvoorschriften is bepaald dat er maximaal 1 supermarkt is toegestaan met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 1200 m². De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van horeca mag niet meer dan 250 m² bedragen. Ten slotte zijn naast detailhandel en horeca dienstverlenende bedrijven toegestaan.

Uit de nadere rapportage van BRO blijkt, dat bij de voorgestane distributieve ontwikkeling in het Woonpark Oosterhout recht zal worden gedaan aan de bevolkingsgroei enerzijds en de concurrentieverhoudingen met omliggende detailhandelsvestigingen anderzijds.

Wij kunnen ons met vorenvermelde conclusie verenigen. De voorgestelde invulling past binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen"; van overbewinkeling, zoals reclamant vreest, is naar ons oordeel geen sprake. Vanuit het provinciaal ruimtelijk beleid bezien ontmoet de voorgestelde invulling bij ons dan ook geen bezwaren.

Samenvattend geven de bedenkingen van reclamant ons dan ook geen aanleiding aan enig deel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

- 2 A.A.P.M. Derksen, J.P.A. Derksen, Dorpsstraat 84, 6678 BJ Oosterhout

SAMENVATTING

Reclamanten verzoeken om compensatiegronden in het plangebied Oosterhout, namelijk in vlek 10 West.

Voorts hebben zij bedenkingen tegen de waterhuishouding in het onderhavige bestemmingsplan.

BEOORDELING

In het Woonpark Oosterhout heeft de Raad van de gemeente Nijmegen bewust gekozen voor een invulling met woningbouw als uitvoering van de VINEX-locatie de Waalsprong. De ontwikkeling van vlek 10 West is daarvan een onderdeel. Bedoelde gronden kunnen dan ook niet voor compensatie worden aangewend.

Tijdens de in het kader van deze procedure namens ons college gehouden hoorzitting is zulks aan reclamant duidelijk gemaakt.

Daarbij zijn eventuele andere mogelijkheden voor compensatie in het Waalspronggebied door reclamant naar voren gebracht. Deze eventuele mogelijkheden zijn evenwel gelegen buiten de begrenzing van het onderhavige plangebied.

Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat de gemeente Nijmegen en reclamant omtrent compensatie van gronden elders in het Waalspronggebied of wellicht beeïndiging van het agrarisch bedrijf van reclamanten in een daartoe te beleggen bespreking nader met elkaar van gedachten zullen wisselen. Een dergelijk gesprek behoeft de goedkeuring van het onderhavige bestemmingsplan evenwel niet in de weg te staan.

In paragraaf 4.7. van de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op het aspect waterhuishouding. Een belangrijke drager van het Structuurplan Land over de Waal is een veilig en duurzaam water- en bodemsysteem. De uitgangspunten en de hoofdcontouren van het watersysteem zijn nader uitgewerkt en vastgesteld voor het gehele Waalspronggebied in het integrale waterplan voor de Waalsprong. Een en ander in nauw overleg met de waterbeheerders, te weten het polderdistrict Betuwe en het zuiveringsschap Rivierenland (thans waterschap Rivierenland). Het integraal waterplan Waalsprong vormt de basis voor de waterplannen van de diverse deelgebieden.

Het watersysteem in het Waalspronggebied is een zelfvoorzienend systeem. Dit impliceert dat schoon regenwater binnen het gebied wordt vastgehouden. Dat gebeurt door regenwater van verharde oppervlakten (wegen en daken) zo veel mogelijk bovengronds, bij voorkeur via wadi's, af te voeren naar het oppervlaktewater. Het water wordt binnen het systeem rondgepompt. De inlaat van (relatief minder schoon) water van buiten het gebied is daarom niet nodig. Overtollig water wordt afgevoerd naar de rivier de Linge.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich de centrale plassen die de seizoenbuffering voor het totale watersysteem van de Waalsprong verzorgen: de Lentse plassen.

Het watersysteem van de gehele Waalsprong is onderverdeeld in drie deelsystemen: Oosterhout, Stadseiland en Ressen. Deze deelsystemen hangen via een stelsel van watergangen samen met de Lentse plassen. Het watersysteem heeft naar ons oordeel voldoende retentiecapaciteit om pieken in de aanvoer van water op te vangen.

De algemene kenmerken van het watersysteem zijn vertaald in het waterplan voor dit plangebied (Haskoning 1999 en Grondmij juli 1999).

Het watersysteem van Woonpark Oosterhout is een op zichzelf staand systeem, dat aan het totale systeem voor de Waalsprong is gekoppeld via de centrale plassen. Langs de gehele westelijke, zuidelijke en noordelijke zijde van het plangebied is open water geprojecteerd.

Om hier een goede waterkwaliteit te garanderen wordt de stroming in deze watergangen op gang gehouden. De watergangen zijn aan de noord- en zuidkant gekoppeld met de plassen van de Waalsprong. Aan de noordzijde staat een circulatiegemaal.

Voorts ligt, centraal door het gebied, op de grens tussen Oosterhout-Midden en Oosterhout-Oost nog een watergang.

Uiteindelijk zal nagenoeg al het schone water terechtkomen in de watergangen door en rondom het plangebied. Deze bieden, ook bij extreme regenval, voldoende capaciteit om al het regenwater te bergen.

Voor de tijd dat de plassen nog niet zullen zijn gerealiseerd, vindt de afvoer van regenwater plaats op de conventionele manier. Dit wil zeggen, dat geen sprake is van buffering in de plassen, maar uitsluitend van retentie, waardoor piekafvoeren naar het benedenstrooms gelegen landelijk gebied kunnen worden voorkomen. Het uitlaatwerk aan de noordwestzijde van het plangebied dient mede om dit in de tijdelijke situatie te bewerkstelligen. Het peilbeheer van het totale systeem wordt de verantwoordelijkheid van het polderdistrict Betuwe (thans waterschap Rivierenland). Dit geldt eveneens voor het onderhoud van wateren die te zijner tijd op de legger A zullen worden geplaatst.

Samenvattend zijn wij, gelet op het vorenstaande, van oordeel dat de waterhuishouding in het plangebied op een adequate wijze is geregeld.

De bedenkingen van reclamanten geven ons, gelet op het vorenstaande, geen aanleiding aan enig deel van het bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

- 3 E. Lamme, Annabellastraat 13, 6679 CG Oosterhout

SAMENVATTING

Reclamant vreest belemmering van uitzicht als gevolg van de bebouwingsmogelijkheden welke gelden voor het tegenover zijn perceel gelegen terrein met daarop bestaande bebouwing in de vorm van een voormalig boerderijcomplex.

Reclamant pleit ervoor het rechterdeel van bedoeld terrein onbebouwd te laten en ook als zodanig te bestemmen.

BEOORDELING

Tijdens een, in het kader van deze procedure, ter plaatse ingesteld onderzoek is gebleken dat ten gevolge van de aanwezigheid van een grondwal met daarop staande bosschages langs de Annabellastraat het uitzicht van reclamant op het tegenover zijn woning liggende terrein reeds danig is beperkt. Van een beperking van uitzicht, zoals reclamant aangeeft, is slechts sprake gezien vanuit de eerste verdieping van zijn woning. Op deze verdieping zijn doorgaans de slaapvertrekken gelegen en wordt er slechts beperkt gebruikgemaakt van de mogelijkheid tot uitzicht op de directe omgeving. Van een onaanvaardbare beperking van uitzicht is, gezien het vorenstaande, naar ons oordeel geen sprake.

Overigens is in het plan voor bedoeld terrein slechts de mogelijkheid tot het realiseren van een bijgebouw opgenomen.

Of een dergelijk bijgebouw ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is aan de eigenaar van bedoeld terrein. Gelet op de grootte van het betreffende terrein zijn wij van mening dat de in het plan toegestane afmetingen van een dergelijk bijgebouw alleszins aanvaardbaar zijn. Voor het onbebouwd laten van een deel van het terrein en ook als zodanig bestemmen is, gezien het vorenstaande, geen enkele aanleiding.

De bedenkingen van reclamant vormen voor ons dan ook geen aanleiding aan enig deel van het onderhavige bestemmingsplan goedkeuring te onthouden.

PLANBEOORDELING

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid, noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Provinciale Planologische Commissie gehoord.

OVERLEG

Ter voldoening aan artikel 10.30 van de Algemene wet bestuursrecht, is de gemeenteraad gelegenheid tot overleg geboden.

De gemeenteraad heeft van deze mogelijkheid geen gebruikgemaakt.

BESLISSING

Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, vorenbedoeld bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 17, leden 1 en 2, van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

secretaris

wnd.

H 131-B

bijlagen

coll. afd./jh
code: ()RO_14530/JH

GEMEENTE



Nijmegen

bestemmingsplan

‘Woonpark Oosterhout 2002’

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

Gemeente Nijmegen

19 februari 2003

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1: Doel en ligging plangebied	1
1.1. Doel	1
1.2. Ligging van het plangebied	1
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4. Indeling van de toelichting	2
Hoofdstuk 2: Beleidskaders	3
2.1. Rijk	3
2.2. Provincie	4
2.3. Regionaal beleid (Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN))	5
2.4. Gemeentelijk beleid	6
2.5. Waterbeleid	7
2.6. Milieueffectrapportage	7
Hoofdstuk 3: De bestaande situatie	11
3.1. Historie	11
3.2. Functies en gebruik	12
3.3. Bodem en waterhuishouding	13
3.4. Natuur en landschap	13
3.5. Infrastructuur	13
Hoofdstuk 4: De nieuwe situatie	14
4.1. Ruimtelijke structuur	14
4.2. Stedenbouwkundige invulling	15
4.3. Functionele structuur	17
4.4. Openbare ruimte en Groenstructuur	18
4.5. Natuurwaarden	20
4.6. Verkeersstructuur	21
4.7. Waterhuishouding	23
4.8. Kabels en leidingen	24
Hoofdstuk 5: Duurzaamheid en milieuaspecten	26
5.1. Milieu en duurzaamheid	26
5.2. Strategie van twee netwerken	26
5.3. Bedrijven en zonering	26
5.4. Energie	27
5.5. Water	28
5.6. Lucht	28
5.7. Externe veiligheid	29
5.8. Bodem	29
5.9. Geluid	30
Hoofdstuk 6: Plansystematiek en bestemmingen	31
6.1. Plansystematiek	33
6.2. Bestemmingen	33
Hoofdstuk 7: Financiële uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 8: Procedures	37

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Afbeeldingen
- Bijlage 2. Bodemonderzoeken plangebied 'Woonpark Oosterhout 2002'
- Bijlage 3. Achtergronddocumentatie

Hoofdstuk 1: Doel en ligging plangebied

1.1. Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisering van een (deel van een) nieuwe woonwijk in de Nijmeegse VINEX-locatie ten noorden van de rivier de Waal: de Waalsprong. Dit bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout 2002' voorziet in de bouw van circa 1900 woningen met bijbehorende voorzieningen.

Voor het plangebied is reeds eerder een bestemmingsplan in procedure gebracht: het bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Nijmegen bij besluit van 10 mei 2000 vastgesteld en bij besluit van 19 december 2000 door Gedeputeerde Staten van Gelderland grotendeels goedgekeurd. Op basis van dit bestemmingsplan is met toepassing van artikel 19 (oud) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plandeel 'Oosterhout Midden' reeds nagenoeg geheel gerealiseerd (ruim 700 woningen c.a.) en zijn de plandelen 'Oosterhout Oost' en 'Oosterhout West' grotendeels respectievelijk deels bouwrijp gemaakt. Deze plandelen dragen de namen: De Boomgaard, De Elten en Het Nijland (zie bijlage 1, 'Wijk-/buurtindeling').

De Raad van State heeft echter bij uitspraak van 25 september 2001, nummer 200100642/1, aan het bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout' alsnog goedkeuring onthouden. Grond voor deze uitspraak was het feit, dat de milieueffectrapportage (m.e.r.) die ten behoeve van de locatiekeuze woningbouw Waalsprong in 1992 had plaatsgevonden, niet was uitgevoerd in het kader van de vaststelling van het eerste ruimtelijke plan dat voorzag in die woningbouw en dat derhalve aan de vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplannen geen m.e.r. ten grondslag lag.

Voor de Waalsprong is nu een nieuw milieueffectrapport (MER) opgesteld. Als basis voor dit MER dient onder meer het onderhavige bestemmingsplan als een van de planologische deelbesluiten die in de woningbouwontwikkeling Waalsprong voorzien. Ten aanzien van de procedure en de inhoud van dit MER wordt verwezen naar paragraaf 2.6 'Milieueffectrapportage'.

Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeenteraad binnen een jaar na onthouding van goedkeuring een nieuw bestemmingsplan voor het betreffende gebied vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze wettelijke verplichting.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de zuid-westzijde in de Dorpenzone. De Dorpenzone is gelegen op 3-4 km van het stadscentrum en vormt (na het Stadseiland) vanuit de stad gezien de tweede bebouwingsschil. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 110 ha.

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Van Boetzelaerstraat en het landgoed Oosterhout in het zuiden, de gemeentegrens tussen Nijmegen en Valburg en de Groenestraat in het westen en het noorden, en de Griftdijk in het oosten. Ook het deel van de Dorpensingel (ten oosten van de Griftdijk in het verlengde van de Groenestraat) tot en met de eerstvolgende rotonde behoort tot het plangebied. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op de kaart 'Ligging plangebied' in bijlage 1.

Ten westen van het plangebied bevindt zich het bestaande dorp Oosterhout. Tussen het plangebied en het dorp bevindt zich een bufferzone met daarin de camping Ter-gouw. Sinds 1 januari 1999 is het plangebied grondgebied van de gemeente Nijmegen.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen voor het onderhavige plangebied zijn:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Valburg, vastgesteld op 30 augustus 1974, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1975 en eveneens gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit d.d. 1 oktober 1980, nummer 38;
- het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening 1982' van de gemeente Valburg, vastgesteld op 2 november 1982, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 maart 1984 en gedeeltelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit d.d. 10 januari 1984, nummer 42.

De in de nog vigerende plannen voor het plangebied opgenomen bestemmingen zijn: 'agrarische doeleinden I en II met bouwperceel' en 'quartaire en overige wegen'.

1.4. Indeling van de toelichting

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op de beleidsmatige randvoorwaarden op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Tevens wordt ingegaan op het milieueffectrapport.

In hoofdstuk 3 wordt het plangebied nader omschreven. De bestaande situatie, archeologie en cultuurhistorie komen daarin aan de orde. De beoogde toekomstige ontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 toegelicht. Hierin wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en functionele structuur, natuur en landschap, openbare ruimte, verkeersstructuur en waterhuishouding.

In hoofdstuk 5 worden de verschillende milieuaspecten besproken. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de resultaten van het bodem- en geluidsonderzoek en van de duurzaamheidsaspecten voor de ontwikkeling van de Waalsprong.

De juridische opzet is toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële aspecten en realisering van de beoogde ontwikkeling. Tenslotte worden in hoofdstuk 8 de planprocedure en de resultaten van vooroverleg en inspraak weergegeven.

Afbeeldingen ter verduidelijking van de tekst zijn opgenomen in bijlage 1. Bijlage 2 bevat de resultaten van de bodemonderzoeken in Woonpark Oosterhout.

Hoofdstuk 2: Beleidskaders

2.1. Rijk

2.1.1. Vinex

In het kader van het rijksbeleid zoals geformuleerd in de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX, 1993) en hierop aanvullend in de Actualisatie (VINAC, 1997) zijn Arnhem en Nijmegen aangewezen als stedelijk knooppunt met een nationale positie (Knooppunt Arnhem-Nijmegen: KAN). Het Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) moet zich kunnen ontwikkelen tot nationaal en internationaal concurrerend kerngebied voor economische en ruimtelijke ontwikkeling.

2.1.2. Start- en Uitvoeringsconvenant

Na aanwijzing tot stedelijk knooppunt zijn via een overeenkomst (uitvoeringsconvenant VINEX d.d. 24 april 1995) tussen het Rijk, de provincie, het KAN en de gemeenten, afspraken gemaakt over de richting van de ruimtelijke ontwikkeling. In dit convenant zijn beleidsmatige vertrekpunten en rijksbijdragen voor de ontwikkeling van het KAN als uitwerking van het VINEX-beleid vastgelegd. In het convenant zijn onder meer de fasering van de woningbouw en de definitieve toewijzing van het aantal woningen binnen het KAN vastgesteld.

Het uitvoeringsconvenant gaat uit van een toevoeging aan de Nijmeegse woningvoorraad van 12.000 woningen op de locatie de Waalsprong.

2.1.3. Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

Als vervolg van de VINEX en VINAC is eind 2000 (deel 1 van) de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening verschenen. Het hierin voorgestelde nationaal ruimtelijke beleid voor de komende 20 jaar zal naar verwachting deze kabinetsperiode worden vastgesteld.

In navolging van de Vierde Nota is het KAN in de Vijfde Nota aangewezen als concentratiegebied voor verstedelijking. Als nationaal stedelijk netwerk met een internationale oriëntatie op Kleef en Emmerich krijgt het KAN een aanzienlijke taakstelling op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Net als in andere stedelijke netwerken ligt de nadruk daarbij op knooppuntontwikkeling en zuinig ruimtegebruik.

2.1.4. Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig. De nota is eind 2000 vastgesteld en gaat over het woonbeleid voor de komende 10 jaar met een doorkijk tot 2030.

Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten leiden tot meer kwaliteit en keuzevrijheid:

- vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen van wonen en zorg op maat;
- verbeteren van stedelijke woonkwaliteit;
- tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Met de verhoogde ambities voor de woonkwaliteit acht de Nota Wonen het wenselijk de afspraken met steden en provincies over de verstedelijkingsopgave voor de periode 2005 tot 2010 te herzien. Zo ook die met het KAN (zie paragraaf 2.1.5.).

2.1.5. *Intentieafspraken Remkes*

Maart 2002 heeft staatssecretaris Remkes (VROM) op het gebied van wonen (nieuwe) intentieafspraken gemaakt met de provincie Gelderland, de gemeenten Nijmegen en Arnhem en het KAN. Deze intentieafspraken staan in het teken van nieuwe beleidsinzichten op rijksniveau (met name nota 'Mensen, wensen, wonen' en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening). Het is de bedoeling de intenties in 2003 - in samenhang met de uitwerking van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening - om te zetten in definitieve afspraken.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

- het uitgangspunt is dat er tot 2010 in het KAN netto 32.000 woningen bijkomen;
- 10% van de nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied wordt als sociale koopwoning gerealiseerd;
- aandeel eigen woningbezit van 60% in 2010 voor het KAN als geheel;
- vanaf 2005 wordt minimaal een derde van de nieuwbouw op Vinac-locaties in de vorm van particulier opdrachtgeverschap gebouwd tenzij wordt aangetoond dat er onvoldoende vraag is of de fysieke mogelijkheden niet aanwezig zijn;
- het KAN, de gemeenten en provincie werken de transformatie-ambities uit in concrete woningbouwprogramma's; het streven uit de Vijfde Nota (50% van de verstedelijking binnenstedelijk) is daarbij het uitgangspunt;
- bij beoordeling in 2005 van de woningbouwtaakstelling zal rekening worden gehouden met maximaal 1550 woningen met een vertraagde uitvoering in de Waalsprong door de plannen van het rijk over de hoogwaterafvoer van de Waal bij Nijmegen.

2.2. *Provincie*

2.2.1. *Ontwikkelingsvisie stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen*

Als uitwerking van het Vinex-beleid en richtinggevend provinciaal beleidskader hebben Provinciale Staten van Gelderland in 1993 de Ontwikkelingsvisie stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen vastgesteld.

In deze ontwikkelingsvisie wordt de Waalsprong aangewezen als een van de hoofd-ontwikkelingsrichtingen ten aanzien van de woonfunctie in de regio. De ontwikkelingsvisie voorziet met de keuze voor de Waalsprong in een geconcentreerde verdere ontwikkeling van de stedelijke zone Nijmegen en daarbinnen een evenwichtige opbouw vanuit de binnenstad.

2.2.2. *Streekplan Gelderland*

De ontwikkelingsvisie KAN heeft vervolgens als uitgangspunt gediend voor het Streekplan Gelderland, dat op 25 september 1996 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het streekplan geeft het kader aan waarbinnen het provinciale ruimtelijk beleid zich tot 2005 verder zal ontwikkelen. De stedelijke uitleg in dit gebied zal geconcentreerd plaats vinden, zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande stedelijke centra. Voor Nijmegen wordt de Waalsprong in het streekplan genoemd als belangrijkste stedelijke uitleglocatie

2.3. Regionaal beleid (Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN))

2.3.1. Regionaal Structuurplan KAN

Op regionaal niveau is het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2015 bepalend. Op 2 april 1998 is dit vastgesteld door de KAN-Raad en op 30 juni 1998 (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het Regionaal Structuurplan bevat een aantal concrete beleidsbeslissingen over de gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen voor het Knooppunt Arnhem-Nijmegen.

Het Regionaal Structuurplan vormt samen met het bijbehorende uitvoeringsprogramma het formele toetsingskader voor bestemmingsplannen, naast het Streekplan Gelderland 1996.

Voor wat betreft de Waalsprong en het bestemmingsplangebied is de in het Regionaal Structuurplan aangegeven fasering van belang. De Nijmeegse woningbouwopgave die vóór 2005 gereed moet zijn, dient mede in het deelgebied Woonpark Oosterhout te worden gerealiseerd.

Tevens zijn door de KAN-Raad de volgende documenten vastgesteld: Woonvisie KAN (2002), Woningdifferentiatie KAN 1999 tot en met 2004 (2001), en het KAN-Masterplan, (Over Openbaar Vervoer) (1998).

2.3.2. Regionaal verkeers- en vervoerplan Knooppunt Arnhem-Nijmegen

Het RVVP 2000-2003 vormt het regionale kader ten aanzien van het mobiliteitsbeleid. Het RVVP is een van de bouwstenen voor het regionaal structuurplan en wordt elke vier jaar geactualiseerd. Het eerste RVVP stamt uit 1995. Doelstelling van het plan is het tot stand brengen van een samenhangend verkeers- en vervoerbeleid, gericht op de instandhouding van een optimale bereikbaarheid, de verhoging van de verkeersveiligheid en de verbetering van het (leef)milieu, onder meer te bereiken door het terugdringen van de groei van de automobiliteit en het stimuleren van de alternatieve vervoerswijzen openbaar vervoer en fiets.

Binnen het RVVP zijn gebiedsgerichte integrale maatregelenpakketten samengesteld per corridor. Voor de Waalsprong is dan naast het maatregelenpakket voor het rijk van Nijmegen vooral het pakket voor de Overbetuwe van belang. Als openbaar vervoerinfrastructuurplan uit de maatregelenpakketten wordt hier de busbaan Woonpark Oosterhout genoemd.

2.3.3. Convenant Duurzaam Bouwen

Met dit convenant, dat onder andere de gemeente Nijmegen in juni 1997 met het KAN en de waterbeheerders heeft gesloten, beogen partijen een uniformiteit in aanpak en toepassing van het duurzaam bouwen in het KAN-gebied in alle fasen en schaalniveaus van het bouwproces en in alle sectoren van de bouwnijverheid te bewerkstelligen en te versnellen. In het convenant zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot een minimum kwaliteitsniveau van het duurzaam bouwen in het KAN-gebied en met betrekking tot de wijze waarop deze afspraken in de praktijk van het bouwen kunnen worden gerealiseerd.

Het convenant is op 8 juni 2000 verlengd en uitgebreid met meerdere actoren in de bouwwereld en met de sinds juni 1997 verschenen Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

Het Convenant Duurzaam Bouwen richt zich op twee concrete pakketten van maatregelen:

- op woningbouwniveau wordt aangesloten bij de landelijke afspraken uit de actuele versies van de nationale pakketten 'Duurzaam Bouwen Woningbouw', 'Duurzame Utiliteitsbouw' en 'Duurzaam Bouwen in de Grond-, Weg- en Waterbouw';

- voor duurzame inrichting van locaties is het pakket 'Duurzame Stedenbouw in het KAN' opgesteld, gebaseerd op de brochures van de VNG en het ministerie van VROM. Het pakket is een handreiking, een overzicht van uitgangspunten, om locaties zo duurzaam mogelijk in te richten.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurplan 'Het Land over de Waal'

In juli/ augustus 1996 hebben de gemeenteraden van Nijmegen, Elst en Bommel het Structuurplan 'Het Land over de Waal' vastgesteld. Met dit besluit werd overeenstemming bereikt over de ruimtelijke invulling van de Waalsprong als Nijmeegse VINEX-locatie.

In het Structuurplan 'Het Land over de Waal' is de ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied voor de komende twintig jaar op hoofdlijnen vastgelegd (zie bijlage 1, kaart 'Structuurplankaart 'Land over de Waal'). Daarbij is aandacht geschonken aan de programmatische invulling en vertaling van de behoeften op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, natuur, recreatie en voorzieningen. Sinds 1 januari 1999 valt het hele Waalspronggebied onder de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de gemeente Nijmegen.

2.4.2. Waterhuishoudkundig beleid

Het gehele Waalspronggebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid en het beheer is neergelegd in het Integraal Waterbeheersplan Gelders Riviereengebied 2002-2006.

Voor het Waalspronggebied zijn de algemene uitgangspunten opgenomen in het Integraal waterplan voor de Waalsprong (Tauw, februari 1999).

2.4.3. Masterplan Woonpark Oosterhout

Het structuurplan krijgt een verdere uitwerking in bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen en inrichtings- en beheerplannen. Om het grote verschil tussen dit uitwerkingsniveau en het globale en meer abstracte structuurplan te overbruggen is ervoor gekozen plannen op een tussenniveau op te stellen: de masterplannen.

Een masterplan geeft een meer gedetailleerd invulling aan de doelstellingen, wensen en ambities uit het structuurplan voor de betreffende deelgebieden van de Waalsprong.

Een masterplan onderscheidt zich, naast het niveau van uitwerking van het ruimtelijke beleid, ook door de status. Een masterplan mist immers een juridische basis, waar het bestemmingsplan ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening juist bindend juridische werking heeft voor burger en overheid.

Het masterplan Woonpark Oosterhout is op 8 juli 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen.

In dit bestemmingsplan vindt de vertaling van het masterplan plaats.

2.4.4. Stedenbouwkundig plan

Verdere uitwerking van het beleidskader en het masterplan in het bijzonder heeft plaatsgevonden in stedenbouwkundige ontwerpen en in beeldkwaliteitplannen voor het plangebied. De beeldkwaliteitplannen hebben geen koppeling gekregen met het bestemmingsplan. Deze zullen te zijner tijd voor wat betreft het architectonische onderdeel gaan uitmaken van de op te stellen Welstandsnota.

In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de stedenbouwkundige vertaling van de beleidsopgave voor het plangebied 'Woonpark Oosterhout'.

2.5. Waterbeleid

2.5.1. Nota Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw brengt in de nota Waterbeleid voor de 21^e eeuw advies uit over de hoofdlijnen van de toekomstige inrichting van het watersysteem, inclusief de relatie met de ruimtelijke inrichting. De belangrijkste aanbevelingen van de Commissie die op het operationele niveau worden uitgewerkt in het beheersplan van het Waterschap Rivierenland, zijn:

- het volgen van de verplichte drietrapsstrategie van vasthouden, bergen en afvoeren;
- verplichte watertoets bij besluitvoering over grootschalige of ingrijpende locatiekeuzen;
- invoeren van de stroomgebiedbenadering.

In het voorjaar 2001 hebben Rijk, provincies (IPO), gemeenten (VNG) en waterschappen (UvW) gezamenlijk een startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw onderschreven. In de startovereenkomst worden gemeenschappelijke uitgangspunten voor het toekomstige waterbeheer geformuleerd die nauw aansluiten bij de bevindingen van de Commissie.

2.5.2. Waterhuishoudingsplan Gelderland

Het bestaande waterbeleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het Waterhuishoudingsplan (WHPG). Het plan geeft richting aan het beschermen, instandhouden en verbeteren van de waterhuishouding voor alle maatschappelijke functies. De hoofddoelstelling van het waterhuishoudkundig beleid is het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen in Gelderland die een duurzaam gebruik ten behoeve van mens en natuur garanderen.

2.5.3. Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006

Het waterbeleid wordt op het operationele vlak ingevuld door de waterschappen. In het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 heeft het Waterschap Rivierenland het beleid opgenomen voor het beheer van de oppervlaktewater-systemen in het Gelders Rivierengebied voor de komende jaren. Hierbij ligt het accent vooral op een gebiedsgerichte aanpak, gebaseerd op milieurendement.

2.5.4. Integraal waterplan voor de Waalsprong

Een belangrijke drager voor het Structuurplan Waalsprong is een veilig en duurzaam watersysteem. De uitgangspunten van het watersysteem, alsmede het rioleringssysteem zijn uitgewerkt en vastgesteld in het Integraal waterplan voor de Waalsprong (Tauf, 9 februari 1999). Dit plan is tot stand gekomen in overleg met het Waterschap Rivierenland en vervolgens door alle betrokken partijen vastgesteld.

2.6. Milieueffectrapportage

2.6.1. Aanleiding

Voor het eerste ruimtelijke plan met concrete beleidsbeslissingen moet een m.e.r. worden uitgevoerd. Het voorliggend bestemmingsplan is het eerste ruimtelijke plan met concrete beleidsbeslissingen voor het gebied Woonpark Oosterhout. Hieronder wordt procedureel en inhoudelijk ingegaan op het Milieueffectrapport Waalsprong (juni 2002), dat als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan.

2.6.2. *Procedure milieueffectrapportage Waalsprong*

De m.e.r. bestaat uit een viertal fasen: de startfase, de richtlijnfase, de onderzoeksfase en besluitvorming en de evaluatiefase. Ten behoeve van de m.e.r. Waalsprong zijn deze fasen als volgt doorlopen:

1. De startnotitie heeft van 4 oktober tot 2 november 2001 ter inzage gelegen en is toegezonden aan verschillende adviseurs, waaronder de Commissie voor de milieueffectrapportage. De Commissie heeft op 3 december 2001 haar advies uitgebracht. In dit advies is rekening gehouden met de inspraakreacties en overige adviezen. Op basis van de startnotitie, het richtlijnenadvies van de Commissie MER, de inspraakreacties en de overige adviezen hebben de raad van de gemeente Nijmegen op 30 januari 2002 en Gedeputeerde Staten op 5 februari 2002 de richtlijnen voor het MER Waalsprong vastgesteld.
2. Op basis van de vastgestelde richtlijnen is de onderzoeksfase doorlopen. Deze heeft geresulteerd in het MER Waalsprong.
3. Vanaf 20 juni 2002 heeft het MER, gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan (inspraak), ter inzage gelegen. Op basis van het MER, de inspraakreacties en de overige adviezen heeft de Commissie een advies uitgebracht.
4. Het advies van de Commissie is in dit bestemmingsplan verwerkt.
5. Door de gemeente en provincie zal nog een evaluatieprogramma worden opgesteld.

2.6.3. *Visie milieueffectrapportage Waalsprong*

Het Structuurplan 'Het Land over de Waal' vormt de basis voor de verdere planontwikkeling van de Waalsprong. Het MER is gebruikt om deze planontwikkeling op basis van voortschrijdend inzicht ten aanzien van beleidsthema's en maatschappelijke discussies tegen het licht te houden en waar nodig bij te sturen of aan te scherpen.

In dit bestemmingsplan zijn de resultaten van het Milieueffectrapport Waalsprong (mei 2002) verwerkt. Bij het opstellen van dit plan is daarbij uitgegaan van het toetsingskader voor de bestemmingsplannen (hoofdstuk 13, MER Waalsprong) en de bouwstenen die daaruit voortvloeien (hoofdstuk 6 t/m 9 en 12, MER Waalsprong). De resultaten van het MER Waalsprong zijn integraal verwerkt in het bestemmingsplan. Om herhaling van tekstdelen te voorkomen, is onderstaand, vanuit het toetsingskader, aangegeven waar de verschillende onderdelen in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

In het MER zijn de milieueffecten onderzocht van de ontwikkeling van Woonpark Oosterhout ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. In het MER zijn, specifiek voor het deel van het studiegebied van het MER waarin Woonpark Oosterhout is gelegen, geen alternatieven ontwikkeld die zouden kunnen leiden tot een andere invulling van het plangebied dan de voorgenomen activiteit. Zie voor een nadere motivatie hoofdstuk 3 van het MER Waalsprong.

De milieueffecten zijn onderzocht in samenhang met de andere deelgebieden van de Waalsprong en relevante grootschalige ontwikkelingen buiten de Waalsprong en vice versa. Uit het MER blijkt dat de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden van de andere deelgebieden geen significante invloed hebben op dit plangebied.

2.6.4. *Bestemmingsplan Woonpark Oosterhout en MER Waalsprong*

Aan het toetsingskader ligt de Ecopolisstrategie ten grondslag. Vanuit stromen (oppervlaktewater, grondwater, bodem, energie, verkeer & vervoer en reststoffen & afval) plekken (archeologie, cultuur- en natuurhistorie, ecologie, landschap, woongebieden, werkgebieden en windmolens) en participanten (huidige bewoners, toekomstige be-

woners, ontwikkelaars, ondernemers, planners en beheerders) zijn de effecten beschreven en beoordeeld. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan.

Stromen

De huidige situatie ten aanzien van de waterhuishouding, zowel oppervlaktewater als grondwater, is beschreven in § 3.3 van dit plan. De nieuwe situatie, waarbij ook is ingegaan op het afvalwater (riolering), is beschreven in § 4.7. Met name de kwaliteit van de bodem is beschreven in § 5.8 en aspecten ten aanzien van het energiegebruik zijn beschreven in § 5.4. Verkeer is beschreven in § 4.6 en de voornamelijk daarmee samenhangende aspecten als geluid en luchtverontreiniging komen respectievelijk in § 5.9 en § 5.6 aan de orde.

De activiteiten, zowel naar aard als omvang, zoals beschreven in dit plan sluiten aan bij de activiteiten die voor dit deelgebied in het MER zijn beschreven. Datzelfde geldt voor de milieueffecten die hiermee samenhangen. Zo hebben er zich geen wijzigingen voorgedaan in het wegennet ten opzichte van de situatie waar in het MER rekening mee gehouden is (zie § 4.6) en is bij het opstellen van dit plan rekening gehouden met de (mogelijke) ontwikkeling van het MTC.

De hoofdstukken 6 en 9 van het MER geven een beschrijving van de milieueffecten. Niet alle aspecten die in het MER zijn beschreven komen in dit bestemmingsplan even uitgebreid aan bod. Dat komt omdat niet alle aspecten ruimtelijk relevant zijn en derhalve in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden. In de verdere plan-uitwerking zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Plekken

De archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het plangebied staan beschreven in § 3.1, met name § 3.1.3 en § 3.1.4. In § 4.1 is aangegeven hoe met name de cultuurhistorische waarden zijn ingepast en met de landschappelijke waarden rekening is gehouden. De ecologische waarden en de wijze waarop hiermee in het plan rekening is gehouden zijn respectievelijk in § 3.4 en § 4.4 beschreven. Het aantal woningen, de voorzieningen en de wijze waarop het woongebied is uitgewerkt is beschreven in § 4.2.

De veranderingen als gevolg van de woningbouw alsmede de invulling van het plan-gebied als woongebied in algemene zin, sluiten aan bij de beschrijvingen in het MER. De effecten hiervan zijn in de hoofdstukken 7 en 8 van het MER beschreven.

In het MER is echter aangegeven dat een exacte effectenvoorspelling op de (beschermde) soorten als gevolg van het plan niet mogelijk is gebleken gelet op de beschikbare inventarisatiegegevens en het uitwerkingsniveau waarmee in het MER rekening gehouden kon worden. In het MER is derhalve aangegeven dat bij het uitwerken van het plan hieromtrent nader onderzoek noodzakelijk is. Voor het plangebied heeft dit nader onderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in dit plan verwerkt (zie § 4.5).

Hetzelfde geldt voor de archeologische waarden. Een beperkt aantal percelen is niet gekarteerd zodat onduidelijk is of hier archeologische vindplaatsen voorkomen. Vooruitlopend op de ontwikkeling van het gebied zullen deze percelen alsnog onderzocht worden. Ook met de mogelijkheid dat nieuwe archeologische fenomenen ontdekt worden die met de toegepaste methode tot nu toe niet zijn herkend, zal bij de ontwikkeling van het plan rekening gehouden worden (zie § 3.1.4).

Participanten

Dit onderdeel is in het bestemmingsplan nauwelijks uitgewerkt. De reden hiervoor is dat de aspecten die uit dit onderdeel voortvloeien niet als ruimtelijk relevant opgevat

kunnen worden en daarom niet in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden. In de verdere planuitwerking zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Hoofdstuk 3: De bestaande situatie

3.1. Historie

3.1.1. Algemeen beleidskader

Bij de vaststelling van het structuurplan heeft de gemeenteraad, vooruitlopend op de implementatie van het Verdrag van Malta, bepaald dat cultuurhistorie en archeologie bij de verdere planvorming worden betrokken. Doel van deze besluitvorming is het inbrengen van de cultuurhistorische waarden in het planproces, zodat ze betrokken kunnen worden in het integrale afwegingsproces om te komen tot het vormgeven en vastleggen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ten aanzien van archeologie is het beleid er op gericht dat archeologisch belangrijke terreinen zoveel mogelijk moeten worden ontzien. In het geval dat dat niet mogelijk is, dient er voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd. Tot slot dient archeologische informatie mede benut te worden als inspiratiebron bij de inrichting van het gebied.

3.1.2. Ontstaansgeschiedenis

Eeuwenlang heeft de mens gewerkt aan het beheersbaar maken van het landschap in de Over-Betuwe. Op de hoger gelegen oeverwallen en stroomruggen ontstonden de nederzettingen. Karakteristiek voor de Over-Betuwe zijn ook de terpen en woerden (opgehoogde terreinen) waarop boerderijen werden gebouwd.

De lager gelegen komgronden werden vanaf de 11de eeuw ontwaterd. Bij deze ontginningen werden afwateringssloten gegraven, waarvan sommige nu nog een functie hebben in de waterbeheersing, zoals bijvoorbeeld de Rietgraaf. Deze sloten voeren het water af in noordwestelijke richting. De oude wetingen vormde natuurlijke grenzen tussen het grondgebied van de verschillende dorpen.

De oude wegen vormen de basis van de blokvormige verkaveling. De oude wegen vertakken zich vanuit het hart van de (kerk)dorpen het land in.

In de Middeleeuwen heeft rond de 12de eeuw het stelsel voor de waterbeheersing van het gebied zijn beslag gekregen met onder andere de bedijkingsen. De dijkvakken zijn te herkennen aan het strakke, rechte verloop.

Onder meer als gevolg van dijkdoorbraken werd goede overslaggrond in het gebied afgezet. Deze vruchtbare grond was zeer geschikt voor de tuinbouw. Al in de 16de eeuw werd in het Land over de Waal groente en fruit geteeld. Vooral vanaf de tweede helft van de 19de eeuw maakte de fruitteelt een sterke groei door. Veel akkers maakten plaats voor boomgaarden, gelegen op de goed ontwaterde hoge stroomruggen. Omstreeks 1900 verschenen de eerste kassen in het gebied.

3.1.3. Cultuurhistorie

Door het Gelders Genootschap is een cultuurhistorische beschrijving van het waalspronggebied opgesteld, bestaande uit een rapport en een kaartenboek. De beschrijving brengt de historische structuren, waardevolle bebouwing en karakteristieke landschapselementen in relatie tot de nieuwe waalsprongontwikkelingen in beeld. Ten aanzien van het plangebied worden de volgende belangrijke historische waarden aangeduid: het dorp Oosterhout, de Waalkant, het landgoed Oosterhout en de historische lijnen in het landschap.

Binnen het plangebied zijn als historische lijnen gelegen de Groenestraat, de Griftdijk en de Rietgraaf.

Het bij het landgoed behorende boerderijcomplex Groenestraat 105-107 is gemeentelijk monument. Het boerderijcomplex bestaat uit een boerderij met bijschuren. Het complex is aangewezen als gemeentelijk monument.

Bij raadsbesluit van 25 september 1996 (nr.118/1996) over de cultuurhistorie in het Waalspronggebied is bepaald dat met de cultuurhistorische waarden van het gebied zorgvuldig en beargumenteerd dient te worden omgegaan.

3.1.4. Archeologie

In het plangebied wordt sedert 1995 verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door het Archeologisch Adviesbureau RAAP¹ (een overzicht van de archeologische waarden is opgenomen in bijlage 1, Tekening; RAAP/Bureau Archeologie). Daarbij is een aantal nederzettingen ontdekt. Deze terreinen zijn verdeeld over De Boomgaard (nrs. 26, 43, 44, 45, 46 en 47) en De Elten (nrs. 8 en 27) en een nieuw ontdekte vindplaats A (gemeente Nijmegen).

In De Elten is voorafgaand aan het proces van bouwrijp maken verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. Vindplaats 47 bevindt zich onder de bestaande bebouwing.

In De Boomgaard is vindplaats 27 eveneens met behulp van proefsleuven onderzocht. De vindplaatsen 8 en A zijn grotendeels vlakdekkend, maar niet uitputtend onderzocht, zodat ook hier in de ondergrond nederzettingselementen zijn achtergebleven. Deze verdienen nader onderzoek, indien alsnog verstoring optreedt.

De wetenschappelijke resultaten van het onderzoek en de potentie van de nog aanwezige resten van delen van deze vindplaatsen zijn recentelijk beschreven². Vanuit dat oogpunt is het wenselijk dat grondwerkzaamheden dieper dan 0.50 m minus maaiveld worden vermeden dan wel worden voorafgegaan door aanvullend archeologisch onderzoek. Bij het bouwrijp maken blijft de kans bestaan dat nieuwe vindplaatsen ontdekt worden, waarbij bij verstoring alsnog documentatie moet kunnen plaatsvinden.

Een en ander sluit aan op het door de gemeente gevoerde archeologiebeleid.

3.2. Functies en gebruik

Het oorspronkelijke grondgebruik binnen het plangebied bestaat overwegend uit weilanden, kassen en incidentele, van oorsprong overwegend agrarische, woonbebouwing, gesitueerd langs de Grifdijk en de Groenestraat.

Het plangebied wordt diagonaal doorsneden door een hoogspanningsleiding. Aan de noordzijde is een aantal te handhaven ondergrondse gasleidingen gelegen.

Op basis van het bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout' (vastgesteld 10 mei 2000) zijn inmiddels in het plandeel Oosterhout-Midden (De Boomgaard) 766 woningen gebouwd en is ook het winkelcentrum gereed. De gronden in het plandeel Oosterhout-Oost (De Elten) zijn bouwrijp gemaakt ten behoeve van de bouw van circa 823 woningen, waarvan de eerste 64 opgeleverd zijn. Ten behoeve van het bouwrijpmaken is de ondergrond van het zuidelijke deel van Oosterhout-West (Het Nijland) voorbelast.

¹ H.F.A. Haarhuis 1995, De Waalsprong, Gemeente Nijmegen, Archeologisch onderzoek fase A1. Stichting RAAP, Amsterdam. RAAP-Rapport 122, en H.F.A. Haarhuis 1996, Gemeente Nijmegen, de Waalsprong. Archeologisch onderzoek fase A/B, deel 2. Stichting RAAP, Amsterdam. RAAP-Rapport 175.

² P. van den Broeke, 2002, Vindplaatsen in vogelvlucht. Beknopt overzicht van het archeologisch onderzoek in de Waalsprong, 1996-2001. Gemeente Nijmegen, Bureau Archeologie, Nijmegen.

3.3. Bodem en waterhuishouding

Bodem

De bodem in het plangebied is opgebouwd uit een deklaag bestaande uit zware zavel en lichte klei. De deklaag heeft een dikte van circa 3 meter. Hieronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket. Deze laag heeft een dikte van 20 meter en bestaat uit rivierzand en grind. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal westelijk gericht.

Waterhuishouding

De oorspronkelijke waterhuishouding en afwatering is vooral afgestemd op het overwegend agrarisch gebruik. In de bestaande situatie vindt de ontwatering en afwatering plaats via een stelsel van greppels, B- en A-watergangen. Het water wordt in noordelijke richting afgevoerd naar de Linge. In het gebied heeft de waterstand van de Waal invloed op de grondwaterstand. Bij hoge rivierstanden worden grote hoeveelheden kwel afgevoerd.

3.4. Natuur en landschap

Het plangebied is gelegen in een gebied dat de overgang vormt van oeverwal naar komgebied. Het landschap wordt gedomineerd door het landgoed Oosterhout aan de zuidelijke rand van het plangebied. Het landgoed wordt gekenmerkt door de afwisseling tussen bos en open terreinen die omsloten worden door bomenrijen en houtwallen. Het is opgenomen binnen plangebied van het bestemmingsplan 'Landschapszone 2002', dat separaat in procedure wordt gebracht.

Dat wat als waardevol kan worden betiteld, bevindt zich overwegend aan de randen van het plangebied. De kwaliteiten van het aangrenzende gebied zijn c.q. worden beschreven in het Masterplan 'Woonpark Oosterhout' respectievelijk het bestemmingsplan 'Landschapszone 2002'.

In het plangebied vormt de Rietgraaf een belangrijk landschappelijk element. Lopend vanaf het landgoed in noordelijke richting heeft deze als oude watergang naast een cultuurhistorische betekenis ook een belangrijke landschappelijke en ecologische waarde.

3.5. Infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Griftdijk, die aansluit op de A15 in het noorden en op de A325 (snelweg Arnhem-Nijmegen: de Prins Mauritsingel) bij het dorp Lent. Vanaf de Griftdijk steekt de Groenestraat het plangebied in. Direct ten noorden van het plangebied vormt de Stationsstraat, overgaande in de Stationsweg, vanaf de Griftdijk, in oostelijke richting de verbinding met Bommel en in westelijke richting, overgaande in de Dorpsstraat, met de kern Oosterhout.

Langs de Griftdijk en gedeeltelijk langs de Stationsstraat (gedeelte ten oosten van de Griftdijk) liggen vrijliggende fietspaden. De Griftdijk en de Stationsstraat/Dorpsstraat vervullen een functie voor het openbaar vervoer.

Hoofdstuk 4: De nieuwe situatie

4.1. Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur Land over de Waal/Structuurplan

De hoofdstructuur voor de Waalsprong is omschreven in het Structuurplan 'Het land over de Waal'. In dit plan wordt onderscheid gemaakt in twee hoofdtypen woonmilieu: de Dorpenzone en het Stadseiland. De Dorpenzone, waartoe Woonpark Oosterhout behoort, heeft een meer dorpse uitstraling, gekenmerkt door een relatief lage bebouwingsdichtheid met veel (half)vrijstaande woningen en een groen karakter onder andere door ruime (voor)tuinen. Het parkeren wordt in belangrijke mate op eigen terrein opgelost.

De ruimtelijke opbouw van Woonpark Oosterhout is in het structuurplan globaal aangegeven. Opgenomen is de Fruitlaan als centrale as voor fiets en openbaar vervoer. Deze as verbindt Oosterhout met het centrum van het Stadseiland. De aansluiting op bestaande en nieuwe elementen in en rond het plangebied is een belangrijke opgave bij de verdere uitwerking.

Ruimtelijke structuur Woonpark Oosterhout/Masterplan

Het masterplan 'Woonpark Oosterhout' beschrijft in hoofdlijnen de ruimtelijke opbouw van de toekomstige woonwijk. Vanuit de ambities ten aanzien van duurzaamheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit is als trefwoord voor de nieuwe woonwijk het begrip 'woonpark' gekozen.

'Park' staat voor groen en rust, voor de nadruk op wandel- en fietsmogelijkheden en voor duidelijk vormgegeven relaties met het omliggende landschap. 'Park' staat ook voor vormtaal. Een park is planmatig aangelegd, als één geheel vormgegeven met een aantal grootschalige elementen (assen, perspectieven of doorlopende routes). De groenstructuur is bepalend voor de ruimtelijke hoofdopzet van het woonpark.

De ruimtelijke opbouw van Woonpark Oosterhout (zie bijlage 1, 'Belangrijkste stedenbouwkundige elementen') wordt in belangrijke mate bepaald door de assen van de zogenaamde 'Ganzenvoet'. Vanaf de 'Belvédère' aan de toekomstige Lentse Plas doorsnijden de 'Waterbaan', de Fruitlaan (= busbaan) en de 'fruitbaan' het gebied. Deze zijn samen met de bestaande Griftdijk de dragers van de ruimtelijke structuur.

Het park de Rietgraaf is centraal gelegen en sluit aan op de open ruimte van het landgoed Oosterhout. De bestaande Rietgraaf zal als onderdeel van de waterstructuur in dit park worden opgenomen. Aan de zuidzijde wordt het park begrensd door de 'Waterbaan', die eveneens onderdeel is van het gesloten watersysteem. Daar waar de Fruitlaan het park doorsnijdt is op de meest centrale plek het educatieve en sociaal-culturele voorzieningshart voor Oosterhout gesitueerd.

Ten opzichte van het assenstelsel van de 'Ganzenvoet' zijn de 'gebogen Lanen' een aanvullend tegenspel in de ruimtelijke structuur. De Groenestraat, die van een eenvoudige landweg zal worden omgebouwd tot een statige bomenlaan, is een van de gebogen lijnen. De kruising met de Fruitlaan wordt verbijzonderd door de situering van een winkelcentrum.

Een andere ruimtelijke (reeds bestaande) lijn door het gebied is het tracé van de hoogspanningsleiding met bijbehorende masten. Deze leiding zal worden vervangen door een ondergronds tracé.

Het bijzondere van de bestaande tracélijn is, dat deze direct zicht biedt op de Stevenstoren. Voor het ruimtelijk beeld/ de stedenbouwkundige structuur betekent het ondergronds brengen geen wijziging.

Als tegenhanger van het strakke assenstelsel zorgt een zee van tweekappers voor een rustige losse sfeer. In de opbouw van Woonpark Oosterhout is de structuur van zogenaamde 'ensembles in de groene zee van tweekappers' herkenbaar. Rondom een tweetal continue lijnen (de fruitbaan en de wadi³ in het Middengebied) is de compacte rijenverkaveling geconcentreerd.

De entree van het woonpark vanaf de Griftdijk (Belvédère) wordt gemarkeerd door een viertal appartementengebouwen rond een klein park aan de Lentse Plas.

Ten behoeve van de opvang en het zichtbaar afvoeren van het hemelwater zijn op diverse plaatsen in het plan zogenaamde wadi's voorzien, die samen met de watergangen in en rond Woonpark Oosterhout een gesloten watersysteem vormen. Deels zijn deze wadi's (droge greppels) als herkenbare groenstructuur in het plan terug te vinden.

4.2. Stedenbouwkundige invulling

Binnen de in het masterplan aangegeven hoofdlijnen is in Woonpark Oosterhout een aantal deelgebieden te onderscheiden waarvoor verschillende stedenbouwkundige uitwerkingen zijn opgesteld. De stedenbouwkundige opzet zal aan de hand van deze indeling worden toegelicht. In bijlage 1 is een kaart opgenomen met daarop de belangrijkste stedenbouwkundige elementen.

Het stedenbouwkundig plan voor Woonpark Oosterhout kan ingedeeld worden in de volgende planelementen:

- de Elten (de gebogen Lanen);
- de Belvédère;
- de Waterbaan;
- de Scheg;
- park de Rietgraaf;
- Voorzieningshart;
- Werkpark;
- Eiland (De Boomgaard);
- ten noorden van de Fruitlaan/winkelcentrum (De Boomgaard);
- ten zuiden van Fruitlaan (De Boomgaard);
- Oosterhout-West (Het Nijland).

De gebogen Lanen

Het gebied tussen Griftdijk, Belvédère, Fruitlaan en park wordt gedomineerd door de gebogen lanen.

Centraal in dit gebied ligt de fruitbaan, een groene as die dienst doet als wadi én als fietsroute.

Rond de fruitbaan zijn twee ensembles gegroepeerd. De twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen vormen met de rijwoningen een herkenbare eenheid.

De openbare ruimte binnen de ensembles zijn autovrije verblijfsgebieden.

³ Een wadi is een in principe droge laagte. Bij regen verzamelt het water zich erin langs natuurlijke weg of via bijvoorbeeld molgoten. Op dat moment voert de laagte het water, dat via de aangebrachte bodemverbetering onder de laagte kan infiltreren, af. De laagte kan worden ingeplant met gras of biezengras. Voor piekafvoer is een noodoverlaat op open water of op een andere infiltratievoorziening nodig.

De randen van het gebied zijn voorzien van verschillende woningtypen: langs de Fruitlaan en Belvédère zijn rijwoningen gesitueerd.

De verkaveling langs de Griftdijk voegt zich (met de te handhaven vrijstaande woningen) naar de bestaande situatie. Tegenover het eiland worden twee-onder-één-kappers gerealiseerd.

De Belvédère

De Belvédère is de centrale entree van Woonpark Oosterhout met zicht op de Oosterhoutse plas. Deze entree wordt geaccentueerd door een viertal appartementengebouwen, die verschillende assen van de Ganzenvoet markeren.

Rondom de appartementen krijgt de Belvédère een groene parkachtige inrichting.

De Waterbaan

Ten zuiden van de Waterbaan is een smalle strook met woningbouw voorzien. Uitgangspunt bij deze smalle strook is een oriëntatie op zowel de Waterbaan als de Van Boetzelaerstraat.

Het gebied heeft een bijzondere positie in het woonpark. Het ligt als overgangszone tussen woonpark en landschap.

De Scheg

De 'Scheg' is de aanduiding voor het gedeelte tussen de Fruitlaan, de Waterbaan, de Belvédère en het park. De specifieke vorm en het karakter als groot ensemble levert een meer op zich zelfstaande verkaveling.

Het hoogspanningstracé deelt het gebied op in twee delen. Het oostelijk deel wordt vooral bepaald door de randen. In het westelijk deel bundelt een centrale ovaalvormige openbare ruimte de verschillende richtingen in de verkaveling.

Park de Rietgraaf

Het park ligt centraal in Woonpark Oosterhout, sluit aan op het landgoed Oosterhout en heeft een directe relatie met het voorzieningenhart.

De huidige watergang de Rietgraaf wordt vergraven tot centrale waterpartij met eiland. De dubbele bomerij langs de westrand begeleidt een langzaamverkeersroute en wadi.

Voorzieningenhart

Centraal in Woonpark Oosterhout is het Voorzieningenhart gesitueerd, grenzend aan de Fruitlaan, het tracé van de (ondergrondse) hoogspanningsleiding en het toekomstige park. Het Voorzieningenhart wordt geïntegreerd in het park.

Werkpark

De rotonde Griftdijk-Groenestraat vormt de locatie voor de bouw van kantoren, praktijkruimten en zorgvoorzieningen en vormt de representatieve entree naar het woonpark. Een groene inrichting en afgestemde architectuur zorgen ervoor dat het werkpark een geïntegreerd deel van het woonpark wordt.

Eiland De Boomgaard

De vrijstaande en geschakelde woningen langs de rand van het eiland zijn met tuinen en vlonders georiënteerd op het water. Het water sluit aan op het water van de Rietgraaf.

Centraal op het eiland omsluiten de rijenwoningen een parkje dat onderdeel is van de groenstructuur (wadi's) door het hele plandeel De Boomgaard.

De bebouwingsmogelijkheden van het eiland worden mede bepaald door de tracés van de gasleidingen en –zolang nog bovengronds aanwezig– tevens van de hoogspanningsleiding.

Ten noorden van de Fruitlaan/winkelcentrum (De Boomgaard)

In dit plandeel is de opzet van een ensemble tussen de tweekappers duidelijk herkenbaar.

Een duidelijk oost-west gericht stratenpatroon zorgt voor de relatie tussen woongebied en park.

Het ensemble met een aantal specifieke woningtypen is gegroepeerd rondom de wadi. De wadi is het domein van de voetganger, de fietser en het spelende kind.

Langs de Fruitlaan bepalen rijwoningen het beeld. Bij de kruising van de Fruitlaan en de Groenestraat is een winkelcentrum voorzien met daarboven woningen in twee bouwlagen woningen (gereed medio 2002).

Ten zuiden van de Fruitlaan (De Boomgaard)

Ook hier is het principe van ensembles tussen de tweekappers en vrijstaande woningen herkenbaar. De oost-west oriëntatie van de woonstraten geven een rechtstreekse relatie met het park.

Langs de Fruitlaan bepalen rijwoningen het beeld. Het ensemble rond de wadi bestaat uit langgerekte patiowoningen met een aantal woningen in twee bouwlagen, ter hoogte van de doorgangen.

De wadi is ook hier vrij van autoverkeer. De doorsteken voor langzaam verkeer liggen in het verlengde van de woonstraten.

Het meest zuidelijke deel is gereserveerd voor een aantal vrijstaande woningen.

Oosterhout-West/Het Nijland

Voor de Fruitlaan met de busbaan en wandel-/fietsroute naar het dorp Oosterhout is prominent aanwezig in dit plandeel. Aan de westzijde doorsnijdt de Fruitlaan de geplande bufferzone tussen Woonpark Oosterhout en het bestaande dorp Oosterhout. Met relatief veel vrijstaande woningen wijkt Het Nijland af van De Boomgaard. Het plan is opgebouwd uit oost-west gerichte straten, waarbij een zongerichte oriëntatie van de woningen mogelijk is. De Fruitlaan deelt Het Nijland op in twee delen. Aan weerszijden van de Fruitlaan is gesloten bebouwing gesitueerd.

De groene ruimte, centraal in het noordelijk deel, wordt gemarkeerd door rijwoningen. Langs de Groenestraat worden enkele bestaande panden in de verkavelingsopzet ingepast.

4.3. Functionele structuur

Daar waar de Fruitlaan het park doorsnijdt is op de meest centrale plek het educatieve en sociaal-culturele voorzieningshart van Woonpark Oosterhout gesitueerd. Het betreft een voorzieningshart, waarin (basis-)onderwijs, welzijns- en zorgfuncties worden gecombineerd. In het Voorzieningsplan Waalsprong is de achterliggende filosofie uiteengezet en is de ruimtebehoefte gekwantificeerd. Op dit moment voorzien zogenaamde schoolwoningen aan de Fruitlaan in De Boomgaard tijdelijk in de behoefte aan onderwijs.

Bij de kruising van de Fruitlaan en de Groenestraat is een winkelcentrum voorzien. Boven de winkels zijn twee lagen appartementen gebouwd, waarmee het totale complex drie bouwlagen telt. Het complex is medio 2002 opgeleverd.

Het winkelcentrum biedt ruimte voor een supermarkt en een aantal kleinere winkels. De aanwezige distributieve ruimte voor het winkelcentrum is aangetoond in een distributie-planologisch onderzoek⁴.

In de parkeerbehoefte voor de winkels en appartementen wordt op een aangrenzend plein en langs de direct omliggende straten voorzien.

De bevoorrading van de winkels vindt plaats via de route over het parkeerplein en langs de Fruitlaan.

Aan de noordzijde wordt het plein begrensd door een rij specifieke woningen, met op de begane grond ruimte voor kleinschalige beroeps-/praktijkuitoefening aan huis (dienstverlening, sociaal-medische zorg).

De parkeerbehoefte kan - door dubbelgebruik - op het parkeerplein worden opgevangen.

Op de hoek Groenestraat-Griftdijk is een werkpark gesitueerd dat ruimte biedt aan kantoren, maatschappelijke doeleinden en zorgvoorzieningen. Het gaat hier om een B-locatie⁵. De kleinschalige zelfstandige kantoren (maximum vloeroppervlak van 500 m² per kantoor) dienen een wijkgebonden karakter te hebben.

In het werkpark is (via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO) tevens de mogelijkheid aanwezig voor een nutsvoorziening zoals een warmtekrachtstation.

4.4. Openbare ruimte en Groenstructuur

De openbare ruimte van Oosterhout sluit aan bij de traditie van de Franse tuinarchitectuur uit de Barok en bij de traditie van de vooroorlogse Engelse tuinsteden. De Ganzenvoet, de statige lanen, de Waterbaan, het Belvédère vormen een echo van de Franse parkarchitectuur uit de Barok. De gebogen lanen, slingerende waterpartijen, het park, het gras, de hagen zijn geïnspireerd door de tuinsteden uit Engeland. Centraal staat het begrip 'woonpark'. De parkachtige sfeer zal in de detaillering van de openbare ruimte tot uitdrukking komen.

De groenstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de structurerende elementen uit het masterplan: de zogenaamde Ganzenvoet met de groene lijnen Griftdijk, 'fruitbaan', Fruitlaan en 'Waterbaan' die samenkomen in de Belvédère. Centraal in het plangebied ligt het park de Rietgraaf. Bij zowel de locatiebepaling als de inrichting was het landgoed Oosterhout vertrekpunt.

Kenmerkend voor het Woonpark Oosterhout zijn de groene erfafscheidingen. Op uniforme wijze wordt in erfafscheidingen voorzien in de vorm van hagen(beuk). In nagenoeg alle woonstraten worden bomen geplant. Bij de boomsoortkeuze vindt een goede afstemming plaats met de beschikbare ruimte.

Verder worden in het plangebied tenminste 5 à 6 hondenuitlaatplaatsen aangelegd. Daarbij wordt gestreefd naar een norm van 1 hondenuitlaatplaats per 300 woningen.

Hieronder worden achtereenvolgens de verschillende groene elementen waaruit de groenstructuur (bijlage 1, kaart 'Water-/groenstructuur') is opgebouwd, besproken.

⁴ Rapport 'Distributieve toets en advies detailhandel Oosterhout' d.d. 19 oktober 2000 (BRO adviseurs)

⁵ A-locatie: locatie die de grootste potentie heeft voor gebruik van openbaar vervoer en de fiets. Veelal betreft het de omgeving van het (centraal) station. B-locatie: locatie die potentie heeft voor zowel het gebruik van openbaar vervoer en fiets als voor de auto. C-locatie: locatie die de grootste potentie heeft voor het gebruik van de auto. De locatie is gelegen in de directe nabijheid van een afslag van een auto(snel)weg.

De Groenestraat

Deze laan vormt de verbinding tussen de Landschapszone en de Dorpenzone. In een brede middenberm worden zuilvormige eiken geplant. Deze bomenlaan benadrukt het monumentale karakter van het landgoed. Voor de hemelwaterafvoer is in de berm een wadi opgenomen.

De 'gebogen wadi' in De Boomgaard

Deze wadi slingert in een groene zone parallel aan de Groenestraat tussen het wooneiland en het landgoed ten behoeve van de hemelwaterafvoer. Tevens loopt door deze groenzone een langzaamverkeersverbinding. Bomen worden geplant in boomgroepen en solitair.

Park De Rietgraaf

Het plan Oosterhout opent zich naar het bestaande landgoed Oosterhout, waardoor centraal gelegen in de wijk een park ontstaat: het park De Rietgraaf. Bij de inrichting van dit park zijn de ruimtelijk-visuele relatie met het landgoed Oosterhout en de inpassing van de Rietgraaf belangrijke vertrekpunten.

Aan het landgoed ontleent het woonpark in sterke mate haar identiteit. Gekozen is voor een open parklandschap, waarin de Rietgraaf wordt omgevormd tot een ruime waterpartij met natuurlijke oevers. Bomen zullen solitair of in groepen worden geplaatst, rekening houdend met belangrijke zichtlijnen.

De westelijke rand van het park wordt gemarkeerd door een dubbele bomenrij in een gebogen lijn, waartussen een wadi is gesitueerd.

Binnen de gestelde ruimtelijke condities kan het park een belangrijke recreatieve alsmede natuureducatieve rol krijgen voor de toekomstige bewoners van het woonpark. De situering van het voorzieningshart aan de rand van het park zal deze rol zeker versterken. In het parkontwerp is rekening gehouden met de mogelijke inzet van het park ten behoeve van schoolsport. Ter plaatse van de kruising met de Fruitlaan zal middels een brug o.i.d. de busverbinding over het water worden gemaakt.

De Belvédère

Deze plek geeft niet alleen een indrukwekkend overzicht van de wijk, maar geeft ook uitzicht op de plassen. Hier komen alle lijnen vanuit de wijk bij elkaar. Voor fietsers en voetgangers en voor personen die met het openbaar vervoer gaan, is de Belvédère de entree van de wijk.

De vier appartementen zijn gesitueerd in een parkachtige ruimte. De aanwezigheid van het water speelt bij de inrichting een belangrijke rol.

De Fruitlaan

De Fruitlaan wordt ingericht als busbaan en langzaamverkeersverbinding met een dominant aanwezige boombeplanting van drie bomenrijen. Brede grasbermen versterken het groene karakter.

De 'fruitbaan'

De 'fruitbaan' vormt een groene zone die een belangrijke rol speelt in de hemelwaterafvoer. Bomen worden zowel in groepen als solitair geplant. Op het wooneiland komt de 'fruitbaan' samen met de 'gebogen wadi'.

4.5. Natuurwaarden

Beschermde natuurwaarden

Onder beschermde natuurwaarden vallen de (natuur)gebieden en planten- en diersoorten die beschermd worden op basis van de internationale en nationale natuurwet- en regelgeving. Het gaat hierbij om (natuur)gebieden aangewezen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn en (natuur)gebieden aangewezen als Beschermd Natuurmonument op grond van de Natuurbeschermingswet. Daarnaast regelt de nieuwe Flora- en faunawet de bescherming van planten- en diersoorten, waarin opgenomen de op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijnen beschermde planten- en diersoorten.

Beschermde (natuur)gebieden

In het plangebied komen geen Beschermde Natuurmonumenten voor en/of gebieden die op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn als beschermd (natuur)gebied zijn aangewezen. Ook grenst het plangebied niet aan deze gebieden. Wel zijn in de nabijheid van het plangebied de uiterwaarden van de Waal gelegen die aangewezen zijn als Vogelrichtlijngebied.

Beschermde planten- en diersoorten

De nieuwe Flora- en faunawet is per 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet verbiedt onder meer het verstoren, verontrusten en vernietigen van in de Flora- en faunawet en het bijbehorende Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora en faunawet opgenomen soorten en/of hun hol, rustplaats of voortplantingsplaats. Uitgangspunt bij ingrepen in een bestaand landschap is een benadering die kan worden getypeerd als 'nee mits'. Uit ecologische optiek is het van groot belang dat ingrepen alleen toe worden gestaan wanneer deze geen afbreuk doen aan een duurzame instandhouding van de soort.

Om te kunnen beoordelen of zulks aan de orde zou kunnen zijn is het nodig te weten welke soorten voorkomen, een indicatie te hebben van de populatieomvang, welke gebiedselementen van belang zijn voor het voorkomen en of het mogelijk is schade aan de populaties te voorkomen, te mitigeren en/of te compenseren. Met name aan de soorten die worden genoemd in de Habitat- en Vogelrichtlijn wordt extra, internationale, verantwoordelijkheid ten aanzien van de bescherming toegekend.

Risico's voor het schaden van aanwezige populaties

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzocht welke soorten in het plangebied voorkomen, hoe groot hun populatieomvang is, welke gebiedselementen van belang zijn voor het voorkomen en of het mogelijk is schade aan de populaties te voorkomen, te mitigeren en/of te compenseren⁶.

Uit dit onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied Woonpark Oosterhout een beperkt aantal beschermde planten- en diersoorten zijn waargenomen. Met uitzondering van de floragegevens kan van de overige soortgroepen (vogels, zoogdieren etc) vooralsnog niet bevestigd worden of deze in omvang en aantallen nog binnen het plangebied voorkomen.

Het plangebied Woonpark Oosterhout valt namelijk te karakteriseren als een nagenoeg volledig bouwrijp gemaakt terrein. In het deel De Boomgaard zijn inmiddels al een kleine achthonderd woningen gebouwd. Biotopen als houtsingels, boomgaarden en agrarische percelen zijn nagenoeg allen verdwenen. Aanwezige bermen en sloten

⁶ Alterra, mei 2002 De aanwezigheid van beschermde soorten uit de Flora- en faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn in het plangebied van bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout 2002' Gemeente Nijmegen

zijn vergraven. Met name de randen langs het landgoed, de nieuw gegraven watergangen en de erven langs de Griftdijk kunnen als biotoop voor verschillende soortgroepen worden aangemerkt.

Op diverse plaatsen ligt er bouwgrond in depot opgeslagen of is vrijkomende grond gebruikt als voorbelasting ten behoeve van de aldaar te realiseren woningbouw. Deze depotgronden dienen als bouwstof voor af te werken percelen of zal als niet te verwerken worden afgevoerd.

Met name de uitloop van dieren uit Landgoed Oosterhout is door de verandering van het aangrenzend habitat van agrarisch gebied naar stad van belang. Soorten die in Landgoed Oosterhout broeden en van de omgeving afhankelijk zijn kunnen vrijwel zonder uitzondering gebruik maken van groenvoorzieningen in de nieuwe stedelijke bebouwing en de nieuw te maken watergangen. Negatieve effecten zijn slechts in beperkte mate te verwachten.

Ontheffing

Voor het plangebied Woonpark Oosterhout is een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna met als doel de inventarisatie compleet en actueel te krijgen. Dit onderzoek heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Gedetailleerder onderzoek zal zich nu richten op de stedenbouwkundige en inrichtingsplannen.

De ontwikkeling van het Woonpark is noodzakelijk omwille van dringende redenen van groot openbaar belang. Tevens kan in alle redelijkheid worden gesteld dat er geen andere bevredigende oplossing mogelijk is. Deze aspecten zijn nader onderzocht in het kader van het MER Waalsprong.

Uit het voorliggend onderzoek van Alterra (Alterra, mei 2002) blijkt dat de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Een deel van de beschermde soorten en het leefgebied kan in het voorliggende plan ingepast worden. Daarnaast kunnen compenserende en mitigerende maatregelen getroffen worden om leefgebieden van beschermde soorten te ontzien en eventuele schade te herstellen.

Indien uit het nader op te stellen onderzoek blijkt dat als gevolg van de activiteiten die samenhangen met de ontwikkeling van Woonpark Oosterhout sprake zal zijn van het verstoren, verontrusten en vernietigen van beschermde soorten en/of hun hol, rustplaats of voortplantingsplaats, zal op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet bij de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij een ontheffing worden aangevraagd. Daarnaast zal bij de verdere uitwerking en ontwikkeling van Woonpark Oosterhout rekening gehouden worden met de aanbevelingen die in het onderzoek van Alterra staan aangegeven ten einde de schade aan de leefgebieden van de beschermde soorten zo veel mogelijk te beperken.

4.6. Verkeersstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Binnen het Woonpark Oosterhout vindt de ontsluiting plaats via de Groenestraat en de Griftdijk. De Groenestraat ligt in het verlengde van de Dorpensingel, die via de Ovaltonde aansluiting biedt op de Stadsas (A325). De Griftdijk geeft aansluiting op de A15. Om de doorgaande functie van de Griftdijk buiten het plangebied te belemmeren zal op de Griftdijk ter hoogte van de Belvédère een 'knip' worden aangebracht. Om in Woonpark Oosterhout een zo groot mogelijk verkeersluw gebied te creëren, worden de verschillende woonbuurten vanaf de randen voor gemotoriseerd verkeer

ontsloten. Bus- en langzaamverkeersroutes worden op deze manier zo min mogelijk doorsneden door het gemotoriseerde verkeer.

In de woonbuurten hebben de straten primair een verblijfsfunctie en geldt een maximale snelheid van 30 km/uur.

In bijlage 1 is een kaart opgenomen met daarop de verkeersstructuur van Woonpark Oosterhout.

Langzaam verkeer

Een netwerk van routes voor voetgangers en fietsers door en langs Woonpark Oosterhout zorgt voor een snelle en sociaal veilige verbinding naar de belangrijke voorzieningen binnen en buiten het woonpark.

Vanaf de Griftdijk lopen via de Ganzenvoet drie radialen het plangebied in. Deze vormen de ontsluiting voor fietsers en voetgangers. Langs de Griftdijk bevinden zich in de huidige situatie vrijliggende fietspaden. Op het eerste gedeelte van de Groenestraat, tussen beide rotondes, zullen vrijliggende fietspaden worden aangelegd en op het overige deel fietsstroken. Verder kenmerkt de Waaldijk zich als langzaamverkeersverbinding. Maatregelen zullen worden getroffen om ongewenst gemotoriseerde verkeer te weren. De woonstraten in het plangebied vervullen voor een belangrijk deel een functie voor het langzaamverkeer.

Openbaar vervoer

Het Waalspronggebied wordt doorkruist door de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Vanaf het nieuwe station Lent lopen openbaar vervoerbuslijnen de Waalsprong in.

Woonpark Oosterhout wordt door het openbaar vervoer ontsloten via de Griftdijk en via de centraal in het plan gelegen busbaan (Fruitlaan). Deze laatste kan op termijn worden doorgetrokken tot in, of zelfs voorbij, het bestaande dorp Oosterhout. Halteplaatsen metabri's zijn langs de Griftdijk gepland juist ten zuiden van de aansluiting met de Fruitlaan, ter hoogte van de Terracottastraat en van de Zegelringstraat. Langs de Fruitlaan zijn haltes metabri's gepland ter hoogte van het voorzieningshart (kruising Fruitlaan/Pijlpuntstraat) en ter hoogte van het winkelcentrum nabij de Groenestraat. Deze laatste haltes bedienen ook Het Nijland.

Verkeersintensiteiten

De toekomstige werkdag-etmaalintensiteit zal voor de Groenestraat circa 8.000 motorvoertuigen bedragen en voor de Griftdijk circa 3.400 motorvoertuigen.

Parkeren

Voor de te ontwikkelen woningbouw wordt de volgende parkeernormering als richtlijn gehanteerd:

- woningen zonder parkeerplaats op eigen terrein 1,3 parkeerplaats in de openbare ruimte;
- woningen met één parkeerplaats op eigen terrein 0,7 parkeerplaats in de openbare ruimte;
- woningen met twee of meer parkeerplaatsen op eigen terrein 0,4 parkeerplaats in de openbare ruimte.

Alleen opritten, carports, parkeerterreinen en collectieve garages worden hierbij beschouwd als parkeerplaats op eigen terrein. Individuele garages bij bijvoorbeeld halfvrijstaande woningen worden niet als parkeerplaats beschouwd, omdat deze in de praktijk veelal dienst doen als berging. Als richtlijn dienen alle woningen in een of andere vorm over een parkeerplaats op eigen terrein te beschikken.

De garages bij hoekwoningen, (half)vrijstaande woningen worden op minimaal 12 meter vanaf de voorerfgrens gesitueerd. Zo is op eigen terrein plaats voor tenminste twee auto's voor de garage op eigen terrein. De garage blijft daarbij tevens goed bereikbaar voor de fiets.

Voor andere functies dan wonen wordt de parkeernorm vastgesteld aan de hand van de hiervoor geldende richtlijnen en parkeerkencijfers van ASVV (CROW-publicatie 110).

4.7. Waterhuishouding

4.7.1. Algemeen beleidskader

Een belangrijke drager voor het structuurplan 'Het Land over de Waal' is een veilig en duurzaam watersysteem. De uitgangspunten van dit watersysteem alsmede van het rioleringssysteem zijn nader uitgewerkt en vastgesteld in het 'Integraal Waterplan voor de Waalsprong' d.d. 9 februari 1999. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de waterbeheerders en vervolgens door alle betrokken partijen vastgesteld. Het 'Integraal Waterplan voor de Waalsprong' vormt de basis voor de waterplannen van de deelgebieden.

4.7.2. Watersysteem plangebied

Oppervlaktewatersysteem

Het gehele watersysteem voor de Waalsprong is een duurzaam, zelfvoorzienend watersysteem met voorraadplassen voor seizoensbuffering van schoon gebiedseigen water. Het gehele watersysteem omvat drie deelsystemen, waarbinnen circulatie mogelijk is. Het watersysteem van Woonpark Oosterhout is één van de op zich zelfstaande systemen. Het watersysteem heeft voldoende retentiecapaciteit om pieken in de aanvoer van water op te vangen. Tijdens een maatgevende bui met een herhalingsdij van gemiddeld eens per 10 jaar stijgt het peil tot maximaal NAP + 8,60 meter. Bij een neerslag van 100 mm in één etmaal (Westlandbui) blijft het water minimaal 0,10 meter beneden maaiveld. Daarnaast voldoet het systeem aan het concept-advies met betrekking tot regionale wateroverlast. Dit houdt in dat met een overschrijdingsfrequentie van eens per 1000 jaar geen inundatie optreedt.

Uitgangspunt voor het oppervlaktewaterbeheer in het plangebied is een streefpeil van NAP+ 7,60 meter dat kan oplopen tot NAP + 8,00 meter. Deze streefpeilen zijn vastgelegd in het Integraal waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (2002-2003).

De heersende gemiddelde grondwaterstand is maatgevend voor de inrichting en vaststelling van de peilen. Effecten op de omgeving door veranderingen van de grondwaterstand zijn daardoor minimaal.

De waterkwaliteit van het systeem voldoet minimaal aan de MTR-norm (MTR= maximaal toelaatbaar risico) en de singels voldoen daarnaast aan het snoekzeeltwatertype (hogere kwaliteit).

De waterkwaliteit wordt gewaarborgd door zuivering van afgekoppeld regenwater via wadi's, het uitsluiten van toepassing van vervuilende en uitlogende materialen (Duurzaam bouwen convenant KAN 2000) en te zorgen voor circulatie alsmede beheer- en inrichtingsmaatregelen, zoals natuurvriendelijke oevers en een minimale waterdiepte van 1 meter bij het minimum streefpeil.

Regenwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd en via wadi's door middel van een bodempassage afgevoerd naar het oppervlaktewater, waardoor schoon eigen water gebufferd wordt.

Fasering

Voor de tijd dat de plassen nog niet zijn gerealiseerd, vindt de afvoer van regenwater op de conventionele manier plaats. Dat wil zeggen dat geen sprake is van buffering in de plassen, maar uitsluitend van retentie, waardoor peilafvoeren naar het benedenstrooms gelegen landelijk gebied worden voorkomen. Het uitlaatwerk aan de noordwestzijde van het plan dient mede om dit in de tijdelijke situatie te bewerkstelligen.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater van de woningen binnen het plangebied wordt via een verbeterd gemengd rioolsysteem⁷ afgevoerd, waarbij zoveel mogelijk afkoppeling van hemelwater via wadi's plaatsvindt. De drukste wegen worden gekoppeld aan het gemengd rioolstelsel. Schoon regenwater mag niet op de riolering worden geloosd, zodat een minimale afvoer naar de zuiveringsinstallatie wordt bereikt.

De algemene kenmerken van het watersysteem en de riolering zijn uitgewerkt in de waterplannen voor het plangebied.

Beheer en onderhoud

Het peilbeheer van het totale watersysteem is de verantwoordelijkheid van het Waterschap Rivierenland. Dit geldt eveneens voor het onderhoud van de watergangen en waterpartijen die op de legger A zullen worden geplaatst. Ten behoeve van het beheer en onderhoud gelden langs deze wateren aan weerszijden onderhoudszones. In het algemeen hebben deze een breedte van 4 meter. In het kader van de planvorming wordt maatwerk betracht. Deze zones zijn opgenomen binnen de bestemming Water.

4.8. Kabels en leidingen

Aan de noordzijde van het plangebied lopen twee 48"/60 hogedruk aardgastransportleidingen (ondergronds) met een toetsings-/veiligheidszone van 150 meter aan weerszijden van het tracé. Op grond van de leidingspecificaties zijn geen woningen toegestaan tot op 50 meter, zgn. hinderzone, gerekend uit het hart van de leidingen. De beheerder van deze gasleidingen is de Gasunie. Binnen deze hinderzone zijn geen woningen gepland, maar functies als groen, verkeer, water, alsmede bedrijfs- en kantoorachtige functies.

Vanaf de energiecentrale (Electrabel) aan de overzijde van de Waal loopt een bovengrondse hoogspanningstracé (150 kV) het zuidoostelijk deel van het plangebied binnen en doorsnijdt vervolgens in noordwestelijke richting het gebied. De beheerder van deze leiding is NUON. De leiding wordt - samen met de twee op dit moment richting Bemmelsevenaar lopende bovengrondse 150 kV-leidingen - vervangen door een ondergronds tracé dat binnen het plangebied het bestaande bovengrondse tracé door Woonpark Oosterhout in noordwestelijke richting zal volgen. De leiding verlaat via het bestaande tracé het plangebied in noordwestelijke richting. De twee leidingen richting Bemmelsevenaar buigen in noordoostelijke richting af via de Pijlpuntstraat en de Zegelringstraat en volgen vervolgens de Dorpensingel in oostelijke richting.

Door het plangebied loopt één doorgaande rioolwaterpersleiding van Oosterhout via de Groenestraat tot aan de spoorlijn Arnhem-Nijmegen en vandaar parallel aan de spoorlijn in noordelijke richting naar het (in 2001 in bedrijf gestelde) riool(eind)gemaal Waalsprong. Het riool(eind)gemaal Waalsprong is gesitueerd in de Wolfhoeksestraat in de gemeente Bemmelsevenaar. De rioolwaterpersleiding van Oosterhout en het riool(eind)gemaal Waalsprong zijn beiden in het beheer van het Waterschap Rivierenland.

Op de rioolwaterpersleiding van Oosterhout zijn een aantal bij de gemeente Nijmegen in beheer zijnde rioolgemaal, via bijbehorende rioolwaterpersleidingen, aangesloten voor het transport van rioolwater uit het plangebied naar het riool(eind)gemaal Waalsprong.

⁷ Het verbeterd gemengd rioolstelsel in de Waalsprong houdt in dat het hier gaat om een gemengd rioolstelsel waarbij alleen het regenwater van vervuilde oppervlakken (zoals intensief bereden wegen en honden uitlaatplaatsen, wasplaatsen e.d.) op het riool worden aangesloten. Alle overige regenwater wordt via het oppervlak en een bodempassage afgevoerd naar oppervlaktewater.

Binnen een strook van 2,5 meter ter weerszijden van het hart van de rioolwaterpersleidingen mag geen bebouwing en geen diepwortelende beplanting en bomen worden gesitueerd.

Hoofdstuk 5: Duurzaamheid en milieuaspecten

5.1. Milieu en duurzaamheid

Duurzaamheid staat centraal in de ontwikkeling van de Waalsprong. Dit vindt zijn uitdrukking in de opzet van de stedenbouwkundige structuren en de manier waarop er met een aantal bronnen, zoals energie, water, bodem en lucht wordt omgegaan.

5.2. Strategie van twee netwerken

In het structuurplan 'Het land over de Waal' is de duurzame planontwikkeling uitgewerkt in de 'Strategie van de twee netwerken'. Hiermee wordt een ordening gemaakt tussen milieubelastende functies, zoals verkeer en bedrijvigheid, die aan het wegennet gekoppeld worden en verstoringgevoelige functies, zoals wonen en natuur, die aan het watersysteem gekoppeld worden.

Deze planfilosofie is in het Masterplan Oosterhout verder uitgewerkt. Speerpunten zijn daarbij energie en water.

Op de verkaveling uit het masterplan heeft adviesbureau Boom maximalisatiestudies uitgevoerd voor milieuthema's als energie, verkeer, water en natuur en landschap. Aanbevelingen uit de maximalisatiestudies zijn in het stedenbouwkundig plan toegepast.

Uit het milieueffectrapport 'Een MER voor de Waalsprong', (mei 2002) blijkt dat grote milieueffecten optreden bij de transformatie van landelijk agrarisch gebied naar woonwijk.

Het in het milieueffectrapport beschreven meest milieuvriendelijke alternatief (MMA) voor dit deel van de Waalsprongontwikkeling komt overeen met de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling. In het MER worden daarnaast compenserende en mitigerende maatregelen genoemd om de milieueffecten van de ontwikkeling van Woonpark Oosterhout op zijn omgeving in te perken. De uitwerking van deze maatregelen valt buiten het ruimtelijk kader van dit bestemmingsplan.

De bouwplannen voor het plandeel Woonpark Oosterhout worden ontwikkeld met toepassing van het pakket maatregelen uit het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen', zoals dat in de convenanten 'Duurzaam Bouwen' van de Gemeente Nijmegen en het 'Knooppunt Arnhem Nijmegen' (KAN) is vastgelegd. Daarnaast is door de ontwikkelende partijen (OntwikkelingsCombinatie Waalsprong) overeengekomen een extra pakket aan energiebesparende maatregelen toe te passen en alle woningen te voorzien van een aansluiting aan een huishoudwaterleidingnet, waarin gebiedseigen huishoudwater wordt aangeboden.

5.3. Bedrijven en zonering

De hindercirkels van bedrijven **binnen** het plangebied zullen vervallen als deze bedrijvenactiviteiten worden beëindigd om het plan te realiseren.

Met betrekking tot hindercirkels die hun oorsprong vinden **buiten** het plangebied kan worden gesteld dat er geen cirkels van de in de periferie van het plan Woonpark Oosterhout gelegen activiteiten aanwezig zijn, die de plangrenzen raken.

Op de bij bijlage 1 opgenomen hindercirkelkaart zijn de hindercirkels van de in het plangebied thans nog aanwezige bedrijvigheid aangegeven, alsmede de hindercirkels van de in de onmiddellijke nabijheid gelegen activiteiten.

Binnen, dan wel in de nabijheid van het plangebied 'Woonpark Oosterhout 2002' bevindt zich momenteel nog de volgende bedrijvigheid:

<i>Adres</i>	<i>Activiteit</i>	<i>Hindercirkel</i>
Groenestraat 2a	Rundveehouderij	25 meter
Griftdijk 17A	Rijkswaterstaatswerf	25 meter
Griftdijk 17 A	Prov. Waterstaatswerf	25 meter

De bovenstaande Rundveehouderij kan niet worden gehandhaafd bij de realisering van de beoogde bestemmingen.

De Rijkswaterstaatswerf zal in de nieuwe situatie verdwijnen in verband met de aanleg van de Dorpensingel. De provinciale waterstaatswerf wordt op de huidige locatie gehandhaafd, de hindercirkel zal zodanig worden gewijzigd dat deze buiten het plangebied komt te liggen.

Het plangebied wordt nagenoeg geheel gereserveerd voor de bestemming wonen. Met uitzondering van vier deelgebieden wordt geen 'bedrijvigheid' voorgestaan. De vier afwijkende deelgebieden zijn:

- het gecombineerde wijk-/scholencentrum (voorzieningshart);
- het wijkwinkelcentrum;
- het medisch centrum;
- de kantorenlocatie in de hoek Groenestraat/Griftdijk.

Met de bovenstaande afwijkende bestemmingen kan bij de planinvulling zodanig rekening worden gehouden dat hieruit geen beperkingen voor de woonfuncties voortvloeien.

De locatie voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen is tevens (deels) een reserveringslocatie voor het realiseren van een nutsvoorziening ten behoeve van warmteopwekking voor huishoudens (stadsverwarming). Deze voorziening kan binnen dit gebied op een zodanige wijze worden gelokaliseerd dat hier geen gevoelige functies worden gehinderd.

In het totale woongebied is ruimte voor binnen de woonfunctie passende bedrijfsmatige activiteiten (vrije beroepen, zoals kantoor aan huis), die niet nader bestemd worden. Teneinde het karakter van een rustige woonwijk te handhaven wordt in het plangebied geen verdergaande functiemening voorgestaan.

5.4. Energie

Om een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing te krijgen en een wervend 'parkmilieu' te kunnen creëren, is er in dit plandeel niet voor gekozen het benutten van passieve zonne-energie in het stedenbouwkundig plan te maximaliseren. Wel wordt de zon zo optimaal mogelijk benut. In de Beeldkwaliteitplannen is aangegeven dat ook in het ontwerp en de gevelbehandeling van woningen gebruik gemaakt moet worden van de oriëntatie op de zon.

In Oosterhout zal energielevering plaatsvinden middels levering van elektriciteit en warmte.

5.5. Water

Vanuit duurzaamheid is, naast het ecologisch en recreatief medegebruik van het watersysteem, vooral het gebruik van water als grondstof van belang. Het regenwater dat in het plangebied op verhardingen valt wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd. Dit water dient tot grondstof voor huishoudwater, dat het gebruik van drinkwater voor toiletspoeling en wassen kan vervangen.

Vervuiling, door bijvoorbeeld uitlopende materialen, moet worden voorkomen. Het regenwater wordt daarom over de bodem afgevoerd, zodat een eenvoudige zuivering kan plaatsvinden, voordat het water in het oppervlaktewater stroomt. Incidentele vervuiling kan snel worden opgemerkt.

In het plangebied zal gezuiverd lokaal oppervlaktewater als huishoudwater in een afzonderlijk leidingensysteem worden aangeboden. Om de winning en transport van dit huishoudwater mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van installaties en bouwwerken ten dienste van de exploitatie van dit leidingnet.

5.6. Lucht

Gemotoriseerd verkeer veroorzaakt luchtverontreiniging. Ten aanzien hiervan zijn in het Besluit Luchtkwaliteit d.d. 11 juni 2001 ingevolge de Wet milieubeheer (Wm) nadere uitwerkingen van de luchtkwaliteitswaarden opgenomen. Het betreft hier de grenswaarden voor:

Stikstofdioxide (NO₂)

Fijnstof (PM10)

Benzeen (C₆H₆)

Zwavel dioxide (SO₂)

Koolmonoxide (CO)

Benzo(a)pyreen (BaP)

Binnen het onderhavige plangebied van het Woonpark Oosterhout is een indicatieve berekening uitgevoerd met behulp van het CAR-II programma naar de te verwachten concentraties op een zestal maatgevende berekeningspunten. De overige plandelen, voornamelijk de woonwijken zelf, worden op voorhand als niet kritisch aangemerkt, gezien de vrij open beoogde planstructuur en de lage te verwachten verkeersintensiteiten.

De berekeningspunten zijn tezamen met de berekende resultaten opgevoerd in de onderstaande tabel.

Nr.	Locatie	NO ₂ µg/m ³	PM10 µg/m ³	C ₆ H ₆ µg/m ³	SO ₂ µg/m ³	CO µg/m ³	BaP µg/m ³
1	Dorpensingel	26,5	34,6	1,2	3,0	1.195	0,5
2	Groenestraat/werkpark	26,6	33,8	1,0	3,5	1.160	0,5
3	Groenestraat (oost)	35,2	35,0	1,1	3,8	1.198	0,6
4	Groenestraat (west)	37,2	34,6	1,1	4,5	1.300	0,6
5	Griftdijk (noord)	36,4	35,2	1,1	3,8	1.203	0,6
6	Griftdijk (zuid)	34,7	34,2	1,0	4,4	1.275	0,5
Grenswaarden		200,0	40,0	10,0	125,0	6.000	1,0

Bij bovenstaande tabel is uitgegaan van de jaargemiddelde concentraties op leefniveau bij een meerjarig gemiddelde meteorologie.

Uit het bovenstaande blijkt dat de grenswaarden op geen der punten wordt overschreden voorzover het de jaargemiddelde concentraties betreft. De concentraties in de tabel zijn berekend inclusief de achtergrondconcentraties, en zijn gebaseerd op de te verwachten definitieve situaties, waarbij uitgegaan is van het jaar 2010.

Niet in bovenstaande tabel opgenomen zijn enkele grenswaarden voor een aantal stoffen voor het aantal overschrijdingen van daggemiddelden voor een bepaalde waarde. Als voorbeeld kan worden gesteld dat het daggemiddelde voor fijnstof (PM10) ten hoogste 35 dagen per jaar meer dan 50 µg/m³ mag bedragen. Bij de component fijnstof (PM10) geeft dit, als enige in de tabel opgevoerde component, inderdaad een overschrijding te zien tot 53 dagen per jaar.

Bij fijnstof (PM10) betreft het echter een heel specifieke situatie. De grenswaarden worden momenteel, ook wat de achtergrondconcentraties betreft, in geheel Nederland en grote delen van de Europese Unie overschreden.

Naar het zich laat aanzien zal het zeer moeilijk zijn op afzienbare termijn aan de grenswaarden te voldoen. Gegeven deze onzekerheden met betrekking tot de normstelling alsmede de thans nog bestaande wetenschappelijke onzekerheden met betrekking tot onder meer de bronbijdragen aan de niveaus in de buitenlucht kunnen de diverse overheden, waaronder ook de Gemeente Nijmegen, niet aangesproken worden op het oplossen van dit probleem.

5.7. Externe veiligheid

Met betrekking tot de minimale afstanden welke voor de diverse typen bestemmingen en bebouwingsdichtheden dienen te worden aangehouden ten opzichte van de door de noordoostelijke punt van het bestemmingsplan Woonpark Oosterhout lopende 48" aardgastransportleidingen is de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 van kracht.

Voor gevoelige bestemmingen moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden. In enkele gevallen slechts 5 meter.

5.8. Bodem

Binnen het plangebied 'Woonpark Oosterhout' zijn bodemonderzoeken uitgevoerd voor de verschillende locaties aan de Griftdijk, Groenestraat en de Van Boetzelaerstraat. De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 2.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt de volgende algehele bodemkwaliteit:

- In de bovengrond (0,0-0,5 m -mv) is in het gehele gebied een lichte verontreiniging met zware metalen en PAK aanwezig. Plaatselijk is de grond licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen (waaronder DDD/DDT/DDE en drins). Ook wordt plaatselijk een zeer lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen.
- In de ondergrond (0,5-2,0 m -mv) is een lichte verontreiniging met vooral nikkel aanwezig. Plaatselijk is de ondergrond ook licht verontreinigd met andere zware metalen en minerale olie.
- Het grondwater is plaatselijk (zeer) licht verontreinigd met zware metalen en vluchtige aromaten.
- De sloten zijn alle in min of meerdere mate verontreinigd met zware metalen, PAK's, minerale olie en bestrijdingsmiddelen. Het slib in de sloten valt onder klasse 0 tot en met 2 en plaatselijk bij een lozingspunt mogelijk klasse 3 of 4.

Op een aantal locaties is een lokale verontreiniging aanwezig. In bijlage 2 is een opsomming van de bodemkwaliteit op deze locaties opgenomen.

De algehele verontreinigingssituatie in het gebied legt geen beperking op aan het gebruik conform het bestemmingsplan. De aangetroffen lokale verontreinigingen dienen wel te worden verwijderd.

5.9. Geluid

5.9.1. Inleiding

Karakter en akoestische kwaliteit van het plangebied

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als een rustig woongebied (een 'woonpark') met voornamelijk laagbouw. Op enkele markante punten wordt in gestapelde vorm gebouwd.

Daarnaast komen er een buurtwinkelcentrum, enkele medische voorzieningen en buitensportvoorzieningen. Drukke wegen zijn de Griftdijk en de Groenestraat. Daarnaast is de Fruitlaan, de centrale busbaan, akoestisch relevant.

Wettelijk kader wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor het plangebied zijn al eerder twee procedures doorlopen waarbij akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Het eerste onderzoek vond plaats in 1998 bij de toepassing van artikel 19 WRO, waarmee de bouw van plandeel 'Oosterhout Midden' mogelijk is gemaakt. Voor 3 bestaande woningen langs de Groenestraat en voor 60 nieuwe woningen ten oosten van de Groenestraat is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verleend. De ontheffing varieert van 51 t/m 55 dB(A) en is op 14 juli 1998 vastgelegd in provinciaal besluit nr.MW.27016-6023025. Plandeel 'Oosterhout Midden' is inmiddels gerealiseerd.

Het tweede onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van bestemmingsplan 'Woonpark Oosterhout'. Hoewel aan dit bestemmingsplan uiteindelijk goedkeuring is onthouden blijven de verleende ontheffingen van de voorkeursgrenswaarden van kracht. De hogere waarden zijn afgegeven voor 32 nieuwe woningen ten westen van de Groenestraat, 14 appartementen ten oosten van de Groenestraat, 2 bestaande woningen en 13 nieuwe woningen aan de Griftdijk en 1 gezondheidszorggebouw aan de Griftdijk. De ontheffing varieert van 52 t/m 56 dB(A) en is op 9 mei 2000 vastgelegd in provinciaal besluit nr.MW2000.9983.

Inmiddels is het nieuwe reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï van kracht geworden (28 maart 2002) en zijn er nieuwe verkeersprognoses beschikbaar. Voor alle gezonde wegen is daarom opnieuw de ligging van de 50 dB(A) contour bepaald. Ook is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de bestaande en de nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen.

De voor het plangebied relevante geluidsbronnen zijn de Griftdijk, de Groenestraat, de Dorpsingel en de Fruitlaan. De interne ontsluitingswegen binnen het plangebied zijn buiten beschouwing gelaten, omdat de gemeente voor deze wegen een 30km/h-besluit wil nemen. Voor dergelijke wegen is volgens artikel 74, lid 2 van de Wgh geen akoestisch onderzoek vereist.

De Wet geluidhinder stelt de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen binnen de wettelijke zones van de te onderzoeken wegen op 50 dB(A). De term 'voorkeursgrenswaarde' betekent dat slechts in bijzondere gevallen een hogere geluidsbelasting kan worden toegestaan. De uiterste waarden die Gedeputeerde Staten mogen vaststellen bedragen respectievelijk:

- voor woningen langs Griftdijk en Groenestraat: 65 dB(A)

- voor 'andere' gezondheidszorggebouwen langs deze geluidsbronnen: 55 dB(A)
- voor woningen langs de Dorpensingel en de busbaan: 60 dB(A)

Wettelijk kader industrielawaai

In de gemeente Overbetuwe is het bedrijventerrein MTC geprojecteerd. Volgens het milieueffectrapport MTC, dat hiervoor is opgesteld, loopt de ontwerp-geluidscontour van 50 dB(A) over de rand van het onderhavige bestemmingsplan. Het gaat hier om een inrichting op een industrieterrein waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een zone moet worden vastgesteld. Dit moet te zijner tijd door gedeputeerde staten gebeuren.

5.9.2. Uitwerking van het wettelijk kader

Het plan is geënt op een correcte uitvoering van de Wet geluidhinder en is erop gericht voor de binnen de wijk gelegen woonbebouwing de voorkeursgrenswaarde niet te overschrijden. Voor de eerstelijns woonbebouwing langs de drukke verkeerswegen zal dit echter niet haalbaar zijn. Een iets hogere grenswaarde kan daar verantwoord worden geacht vanwege de geluidsafschermende functie die deze bebouwing heeft voor de daarachter gelegen woonblokken. Langs een bestaande weg met bebouwing kan een hogere waarde ook acceptabel worden geacht vanwege het opvullen van open gaten. Zoals hiervoor aangegeven, gelden daarbij wettelijke maxima. Het streven is echter een zo goed mogelijke woonkwaliteit. Het beleid is er dan ook op gericht om spaarzaam om te gaan met het 'opvullen' van deze hogere waarden. Waar dat redelijkerwijs mogelijk is, worden lagere waarden dan de wettelijke maxima aangehouden. In dit bestemmingsplan betekent dat het volgende:

- voor woningen en 'andere' gezondheidszorggebouwen langs Griftdijk, Groenestraat, Dorpensingel ca. 55 dB(A).

Op deze wijze wordt het aantal woningen met een hoge geluidsbelasting zo klein mogelijk gehouden. Bovendien geldt als algemeen uitgangspunt dat woningen die een hogere geluidsbelasting ondervinden dan 50 dB(A) ten minste één geluidsluwe gevel moeten hebben; zij moeten worden ontworpen met een buitenverblijfsruimte (tuin of balkon) aan de geluidsluwe kant. Daarbij dienen deze woningen bij toepassing van een hogere waarde van extra gevelisolatie te worden voorzien.

Voor wat betreft industrielawaai geldt het ALARA principe (as low as reasonably achievable). Concreet houdt dit in dat wordt gestreefd naar een geluidsbelasting van maximaal 45 dB(A) op de woningen in het plangebied. Dit streven heeft betrekking op de nog te zoneren industrieterreinen MTC en de Grift.

5.9.3. Akoestisch onderzoek

Vanwege het feit, dat het hier gaat om een bestemmingsplan in de vorm van een zogenaamd 'globaal eindplan' is ervoor gekozen om voor de genoemde wegen een globaal akoestisch onderzoek uit te voeren. Zoals gezegd is het gehele gebied opnieuw onderzocht om het effect van de nieuwe rekenmethode en de nieuwe verkeersprognoses te kunnen beoordelen. De uitgangspunten en resultaten van het globale onderzoek zijn opgenomen in een separaat rapport. De belangrijkste conclusie: Met name bij de Griftdijk en bij een deel van de Groenestraat blijkt dat 50 dB(A)-contour groter is geworden. Dit heeft gevolgen voor de nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze contour. De geluidsbelasting op de eerstelijns bebouwing zal hoger zijn dan eerder was aangenomen. Voor deze locaties zal dus opnieuw een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde moeten worden aangevraagd.

5.9.4. Hogere waarden

Voor de volgende nieuwe eerstelijns bebouwing langs de genoemde geluidsbronnen moet een hogere waarde worden aangevraagd:

- Vanwege de Griftdijk voor de bestemming 'Woondoeleinden I' voor het gedeelte tussen de Groenestraat en de Terracottastraat: 10 woningen met een geluidsbelasting van maximaal 56 dB(A);
- Vanwege de Griftdijk voor de bestemming 'Woondoeleinden I' voor het gedeelte tussen de en de Terracottastraat en de Volsellastraat: 10 woningen met een geluidsbelasting van maximaal 53 dB(A);
- Vanwege de Groenestraat voor de bestemming 'Woondoeleinden I' aan de westzijde tussen de Fruitlaan en de Annabellastraat: 20 woningen met een geluidsbelasting van maximaal 55 dB(A);
- Vanwege de Griftdijk en de Groenestraat voor de bestemming 'Kantoren en maatschappelijke doeleinden' maximaal 58 en 55 dB(A).

Om de ambitie van een goede akoestische woonkwaliteit waar te kunnen maken zullen aan de bouwplannen de volgende eisen worden gesteld:

- Er moet zo veel mogelijk worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.
- Er zal slechts een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden worden toegestaan wanneer:
 - afscherpende voorzieningen niet voldoende effect hebben dan wel niet mogelijk en/of niet wenselijk zijn;
 - het woningen betreft die een 'doelmatige afscherpende' werking hebben voor woningen die daar achter liggen (een en ander conform de toelichting bij 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen'). Dit tenzij het woningen betreft langs een bestaande weg die open gaten tussen bestaande bebouwing opvullen;
 - de door Gedeputeerde Staten vastgestelde hogere waarde niet wordt overschreden en er wordt voldaan aan de voorwaarden die Gedeputeerde Staten hebben verbonden aan het besluit waarin de hogere waarden zijn vastgesteld;
 - de desbetreffende woningen ten minste één geluidsluwe zijde hebben;
 - bij een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeer dan 55 dB(A) er maximaal één slaapkamer en één woonkamer aan de geluidsbelaste zijde worden gesitueerd. Ook tuinen en balkons dienen zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd.
- Gewaarborgd dient te zijn dat de eventuele afscherpende objecten die van belang zijn voor de geluidsbelasting uiterlijk zijn gerealiseerd 2 jaar na afgifte van de bouwvergunning van de woningen die er door worden afgeschermd.

Ten slotte geldt voor de gehele binnen de wijk gelegen woonbebouwing dat de voorkeursgrenswaarde niet mag worden overschreden, met dien verstande dat de kansen om dankzij de afscherpende randbebouwing en het 30 km-regime binnen de wijk een werkelijk rustige woonomgeving te creëren met een geluidbelasting van 45 dB(A) zoveel mogelijk moeten worden benut.

In de voorschriften van de bestemmingen 'Woondoeleinden I', 'Centrumvoorzieningen' en 'Kantoren en maatschappelijke doeleinden' is gewaarborgd, dat in het gebied tussen de 50 dB(A)-contour en de weg uitsluitend mag worden gebouwd, indien met een nader akoestisch onderzoek is aangetoond, dat is voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarden, alsmede de in het hogere waardenbesluit vastgelegde provinciale voorwaarden.

Hoofdstuk 6: Plansystematiek en bestemmingen

6.1. Plansystematiek

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en de bijbehorende voorschriften. Voor het voorliggende plangebied wordt als planvorm een zogenaamd mengkraanmodel gehanteerd. Dit mengkraanmodel bestaat uit meerdere planvormen. In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van gedetailleerde bestemmingen en van globale bestemmingen.

Bij globale bestemmingen wordt het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen omschreven en wordt ook het eindbeeld wordt aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld.

Bij de gedetailleerde bestemmingen is het beeld op de plankaart gedetailleerder, op de plankaart is de stedenbouwkundige structuur duidelijk terug te vinden.

In de voorschriften is een algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, waarin de algemene uitgangspunten voor het plangebied zijn verwoord. Daarnaast is aangegeven welke hoofdstructuur voor het gebied dient te worden gerealiseerd en wat de relatie is met het Masterplan en het Waterplan. Ook is de relatie met onder andere de Wet Milieubeheer en de Wet geluidhinder aangegeven. De beschrijving in hoofdlijnen heeft daarmee naast een toetsings- en uitvoeringsfunctie, ook een afstemmingsfunctie.

De bestemmingsregeling bevat bij een aantal bestemmingen daarnaast nog een specifieke beschrijving in hoofdlijnen. Daarin wordt omschreven op welke wijze de in het plan aangegeven bestemmingen gestalte wordt gegeven. Zowel de algemene als de specifieke beschrijving in hoofdlijnen vormen mede een referentiekader voor de toetsing van vergunningaanvragen.

6.2. Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

Woondoeleinden I

Deze bestemming heeft betrekking op de reeds gerealiseerde en de te realiseren woningen.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen en bijgebouwen moeten worden gebouwd. Tevens is de nok- en goothoogte op de plankaart aangegeven. In de voorschriften zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Woondoeleinden II

Deze bestemming heeft betrekking op de reeds bestaande woningen in het plangebied die gehandhaafd blijven. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken aangegeven, binnen een bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Centrumvoorzieningen

Deze bestemming heeft betrekking op het nieuwe winkelcentrum. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca en gestapelde woningen. Daarnaast is er ruimte voor groen- en parkeervoorzieningen en verblijfsdoeleinden.

Kantoren en maatschappelijke doeleinden

Nabij de rotonde Griftdijk– Groenestraat bestaat de mogelijkheid om kleinschalige kantoren en bijzondere functies in de vorm van (para-)medische voorzieningen te ontwikkelen. Voor dit gebied is de bestemming Kantoren en maatschappelijke doeleinden opgenomen.

Binnen een deel van deze bestemming is via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO tevens de bouw van een nutsvoorziening/warmte-ontwikkelgebouw mogelijk.

Maatschappelijke doeleinden

De bestemming Maatschappelijke doeleinden is opgenomen ten behoeve van de sociaal-culturele, medische, educatieve en zorgvoorzieningen. De gronden binnen deze bestemming zijn daarnaast bestemd voor wonen, al dan niet in bijzondere woonvormen, parkeervoorzieningen, groen-, verblijfsdoeleinden en verharding ten behoeve van de ontsluiting van de voorzieningen.

Verkeersdoeleinden

De hoofdwegen in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van wegen inclusief ventwegen, bermen, groen- en watervoorzieningen, trottoirs en fietspaden en daarbij behorende voorzieningen. De wegen hebben hoofdzakelijk een doorgaande functie. Er mag beperkte bebouwing plaatsvinden ten dienste van de genoemde doeleinden. Hieronder vallen onder meer: verkeers- en verwijzingsborden, verlichting e.d.

Groenvoorzieningen

De structuurbepalende groenvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Binnen deze bestemming is ruimte voor fiets- en wandelpaden, water, speelvoorzieningen en ontsluitingswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen. Voor de openbaar vervoerbaan, die is geprojecteerd over de Fruitlaan, is een nadere aanduiding binnen deze bestemming opgenomen.

Water

Voor zover de watergangen in het plangebied van overwegend belang zijn voor de waterhuishouding zullen deze te zijner tijd op de legger A van watergangen worden geplaatst. De bestemming water is voor de hoofdwatertangen en de grotere waterpartijen in het plangebied opgenomen. Een gebruik van de bestemming water als ligplaats voor woonschepen is niet toegestaan.

Overigens is binnen alle bestemmingen de mogelijkheid van water en waterstaatswerken neergelegd. Dit in verband met de 'kruisingen' van diverse bestemmingen in het plangebied met de bestemming 'Water'. De kruisingen zijn op de plankaart binnen de andere bestemmingen aangegeven met de aanduiding 'overbruggingen' en 'duikers'.

Leidingen (dubbelbestemming)

De in het plangebied aanwezige leidingen, het ondergrondse hoogspanningstracé, de rioolwaterpersleiding en de gasleidingen, zijn opgenomen in de bestemming Leidingen (dubbelbestemming). In de voorschriften is naast de bestemmingsbreedte de veiligheidsafstand aangegeven van de verschillende leidingen. Het gaat daarbij om een primaire bestemming, waarbij bebouwing ten behoeve van de andere aan de gronden gegeven bestemming slechts mogelijk is met vrijstelling ter waarborging van de belangen van de leiding.

Aan vrijwel alle bestemmingen is een nadere eisenregeling gekoppeld, op grond waarvan Burgemeester en wethouders nader eisen kunnen stellen aan de situering

van bebouwing, indien dit noodzakelijk of gewenst is vanwege de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en/ of aan de situering (in een aantal gevallen) van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

In hoofdstuk 1 van de voorschriften zijn de begripsbepalingen, de wijze van meten, de anti-dubbeltelbepaling, de relatie met de Bouwverordening en de algemene beschrijving in hoofdlijnen opgenomen.

In hoofdstuk 3 van de voorschriften is behalve de gebruikelijke gebruiks- en overgangsbepalingen, de strafbepaling en de citeertitel, de algemene vrijstellingsbepaling opgenomen. Van een aantal daarin met name genoemde onderdelen kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen indien dat noodzakelijk is. Ook is het met behulp van deze bepaling mogelijk om nutsgebouwen tot een bepaald maximum te realiseren op die plaatsen waar dat bij de nadere invulling van het plangebied noodzakelijk blijkt te zijn.

Hoofdstuk 7: Financiële uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van Waalsprongplannen is de gemeente Nijmegen een publiek-private samenwerking (PPS) aangegaan met projectontwikkelaars en woningcorporaties. Hiertoe is in 1994 een intentieovereenkomst en later een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

De samenwerking richt zich op de realisatie van circa 12.000 woningen, de bijbehorende infrastructuur en een stadsdeelcentrum. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zijn verschillende organisaties opgericht. Bij de realisatie van voorliggend bestemmingsplan is de organisatie 'Grondexploitatie Maatschappij Waalsprong bv' (GEM) betrokken. De GEM draagt zorg voor de realisatie van de woningbouw en de binnen de woongebieden gelegen voorzieningen alsmede de kantoren en het centrumgebied. Daartoe koopt de gemeente Nijmegen gronden aan en draagt deze over aan de GEM. De taak van de GEM bestaat uit het bouwrijp maken van de gronden en doorlevering aan in de GEM deelnemende partijen. De uiteindelijke openbare ruimte in de verschillende deelgebieden wordt na realisatie doorgeleverd aan de gemeente. De grondexploitatie van dit deelgebied geschiedt voor rekening en risico van de GEM, zodat door de gemeente geen tekorten worden afgedekt. Om tot een sluitende totale grondexploitatie voor de gehele Waalsprong te komen zullen partijen de aanvankelijke winsten in de GEM reserveren ter dekking van de nadien optredende tekorten en voorts zonodig die aanpassing binnen het contract reguleren dat een sluitende grondexploitatie gegarandeerd is.

Uitgangspunt is een financieel-economisch haalbaar bestemmingsplan. Met de huidige inzichten van de GEM ten aanzien van de financieel economische haalbaarheid is dit op basis van het beoogde woningbouwprogramma veiliggesteld.

Hoofdstuk 8: Procedures

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de inspraakprocedure doorlopen. Het plan is tevens conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in vooroverleg gezonden aan de relevante personen en instanties.

Inspraak

In de Brug van 19 juni 2002 is de gelegenheid tot inspraak aangekondigd. Ook zijn belanghebbenden in het Waalspronggebied met een brief schriftelijk in kennis gesteld over het voorontwerpbestemmingsplan.

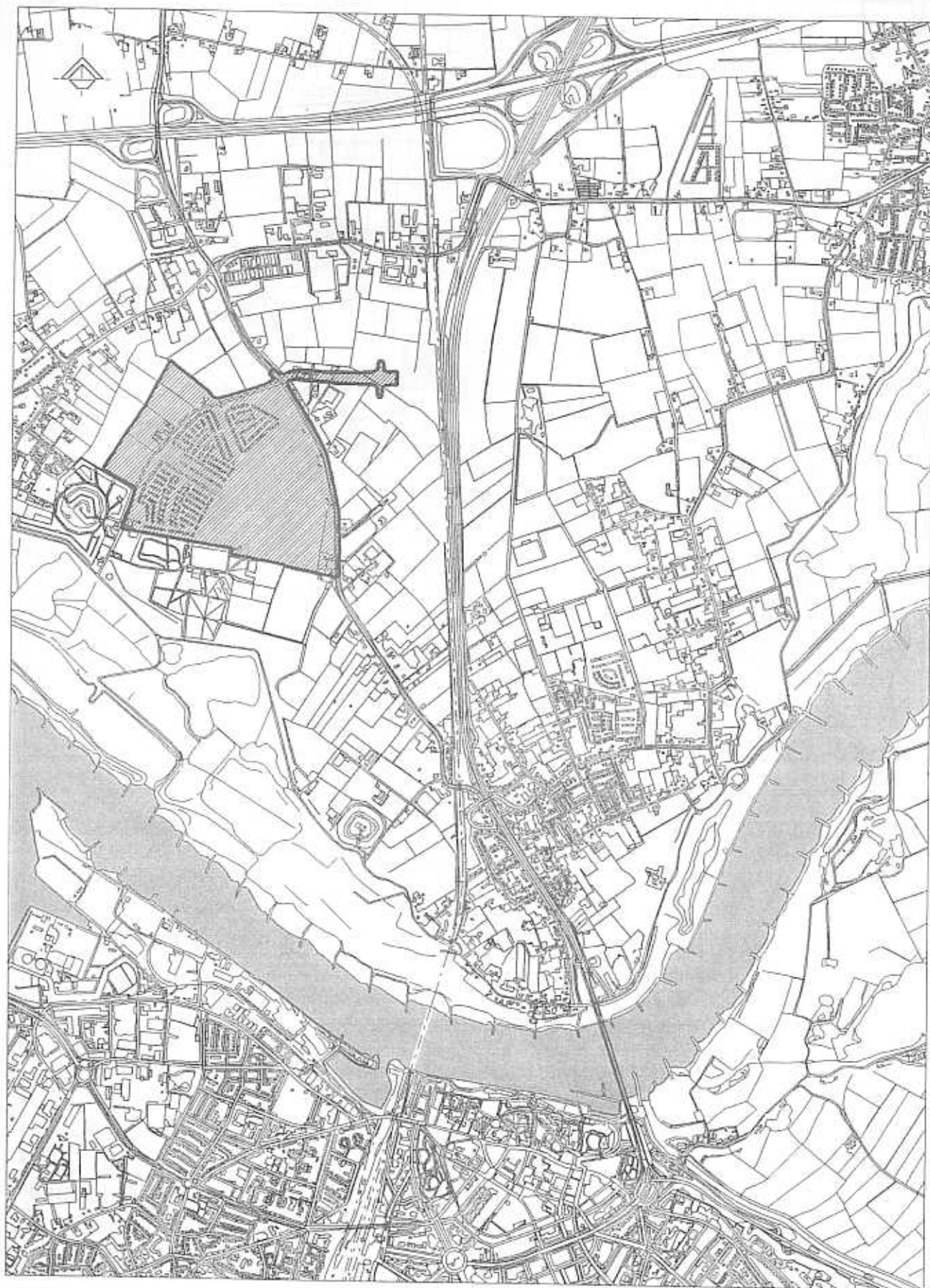
Op 3 juli 2002 is er een informatiebijeenkomst gehouden over het MER en het voorontwerpbestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002 in het Witte Huis te Lent. Op deze avond zijn het MER en de eerste drie bestemmingsplannen Woonpark Oosterhout 2002, Lent Oost 2002 en Stadsas Noord toegelicht en bestond er de gelegenheid vragen te stellen en opmerkingen te maken. Een groot aantal belangstellenden heeft hiervan gebruik gemaakt. Van deze avond is een verslag gemaakt.

Tot 18 juli 2002 bestond de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke inspraak.

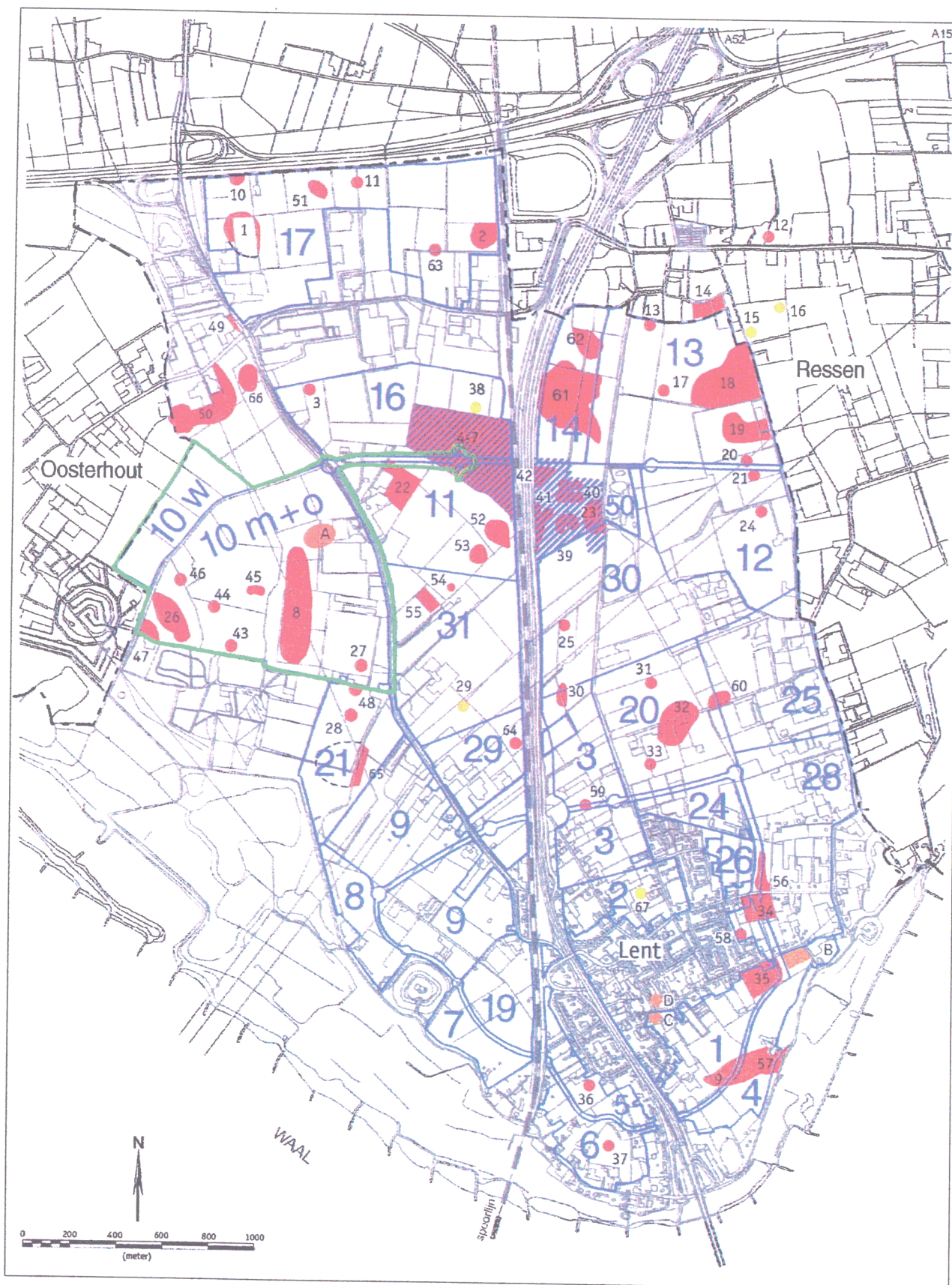
De resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende "Reactienota voorontwerp bestemmingsplan Woonpark Oosterhout 2002".

Bijlage 1. Afbeeldingen

- Afbeelding 1: Ligging plangebied
- Afbeelding 2: Structuurplankaart 'Land over de Waal'
- Afbeelding 3: Overzicht archeologische waarden per 1 oktober 2001
- Afbeelding 4: Wijk-/buurtindeling
- Afbeelding 5: Belangrijkste stedenbouwkundige elementen
- Afbeelding 6: Water-/groenstructuur
- Afbeelding 7: Verkeersstructuur
- Afbeelding 8: Hindercirkels



ligging plangebied



Gemeente Nijmegen, Land over de Waal

Overzicht archeologische waarden per 01-10-2001 (gegevens RAAP en Bureau Archeologie)

legenda

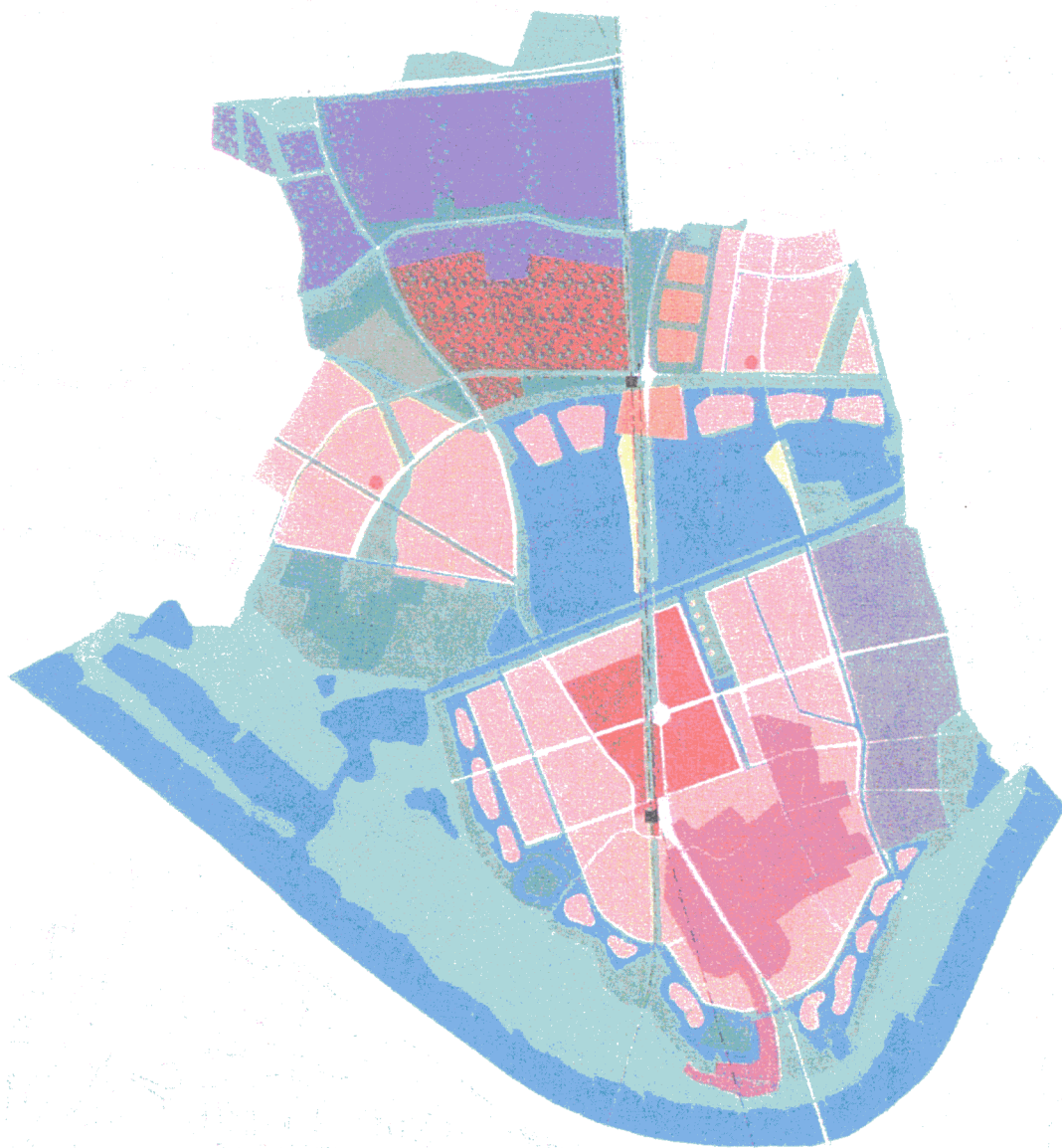
vindplaatsen

- nog te waarderen vindplaats RAAP
- gewaardeerde vindplaats RAAP
- 35 vindplaatscode RAAP
- A vindplaats en -code GNBA

overig

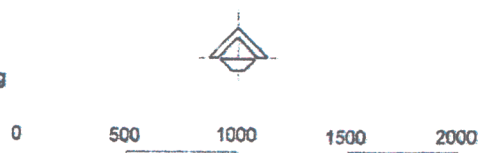
- gemeentegrens
- rijksmonument
- vlekken

bestemmingsplangebied

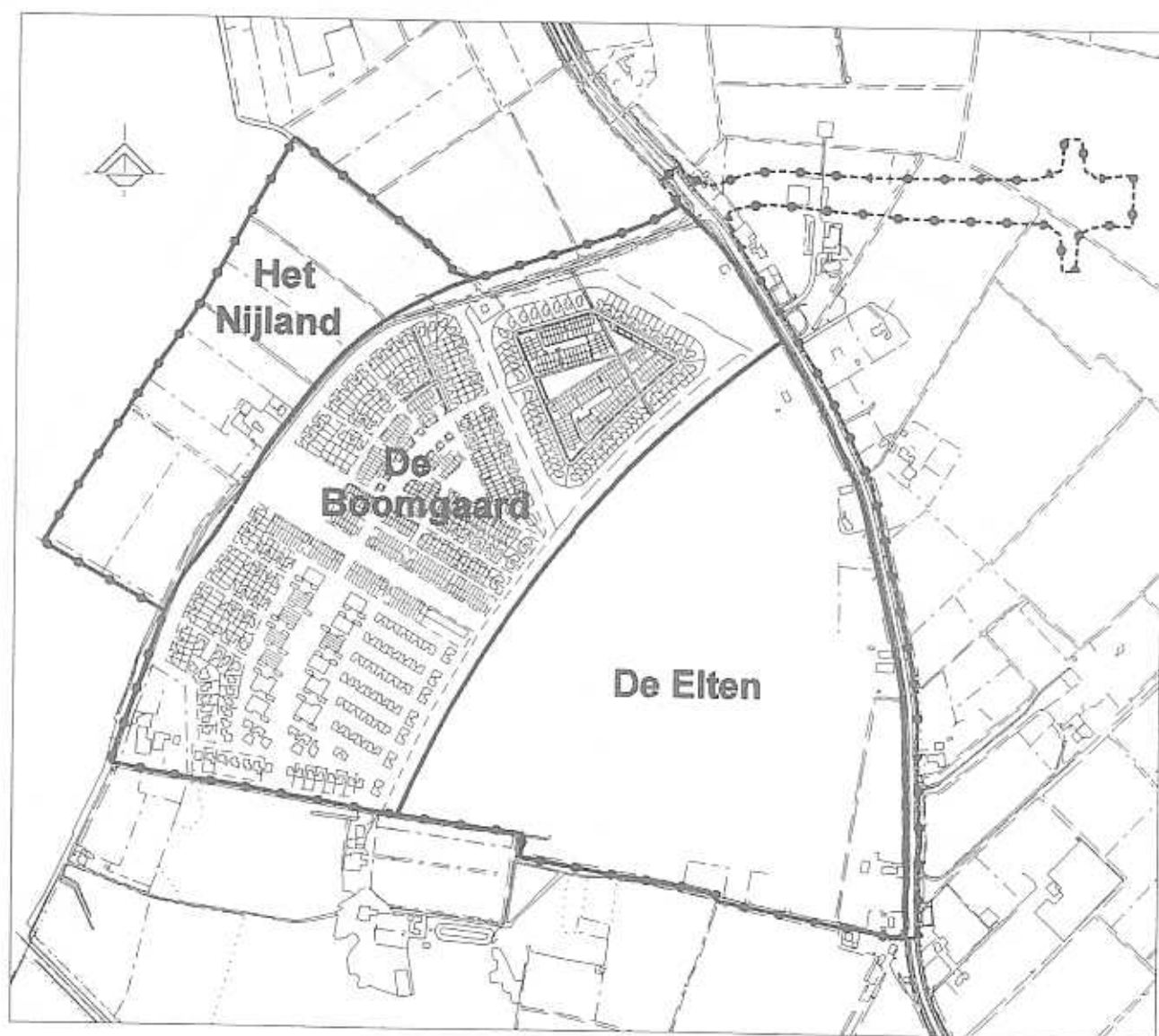


- bestaande bebouwing
- woonbebouwing
- centrumvoorziening en bijzondere doeleinden
- centrumvoorziening en wonen
- bijzondere doeleinden
- bedrijven
- glastuinbouw
- bos
- sportterrein
- overig groen / bestaande bebouwing
- uiterwaarden

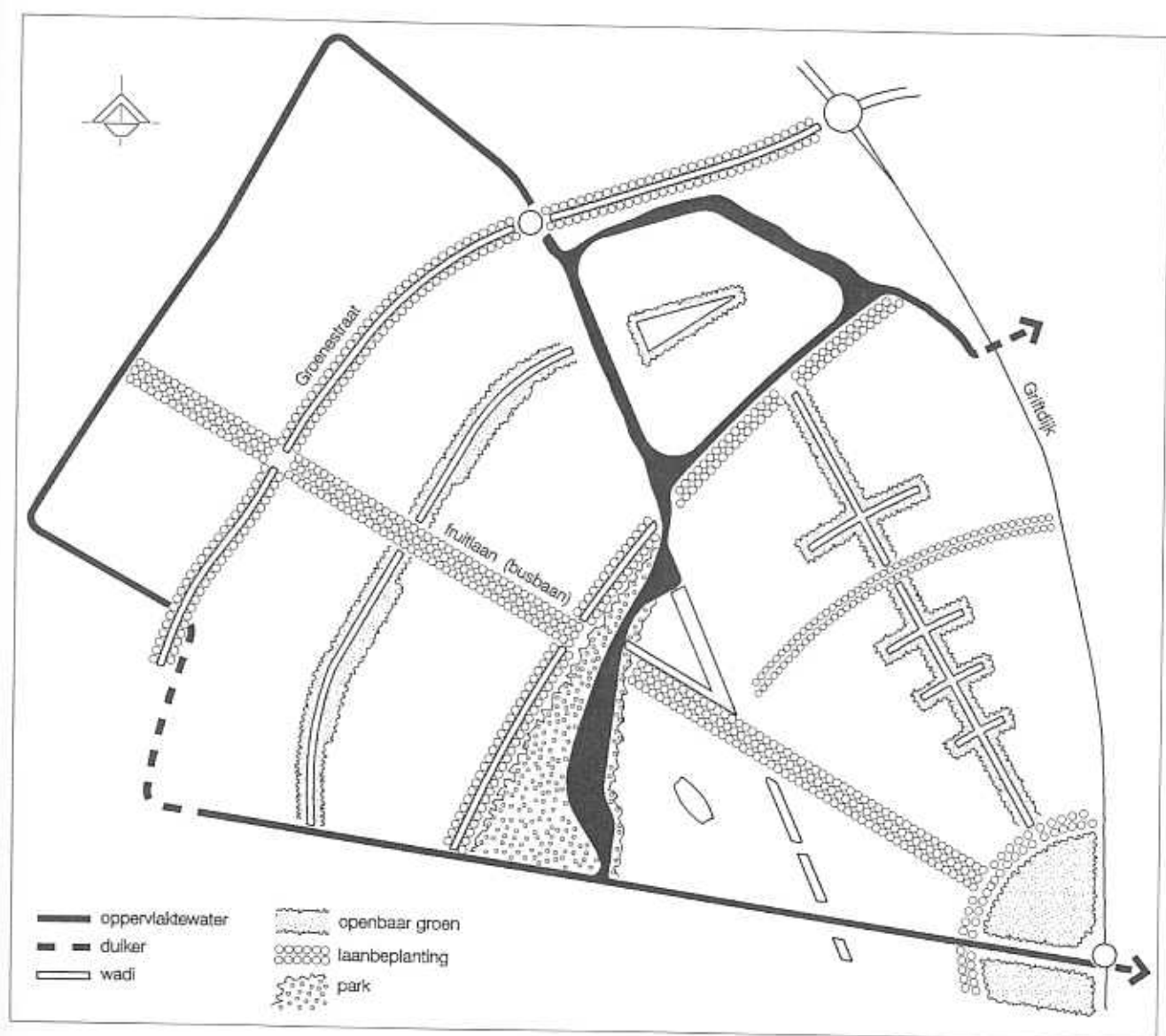
- water
- zuiveringsmoeras
- strand
- verkeersdoeleinden / openbare ruimte
- voorstadshalte
- kabelbaan
- hoogspanningsleiding



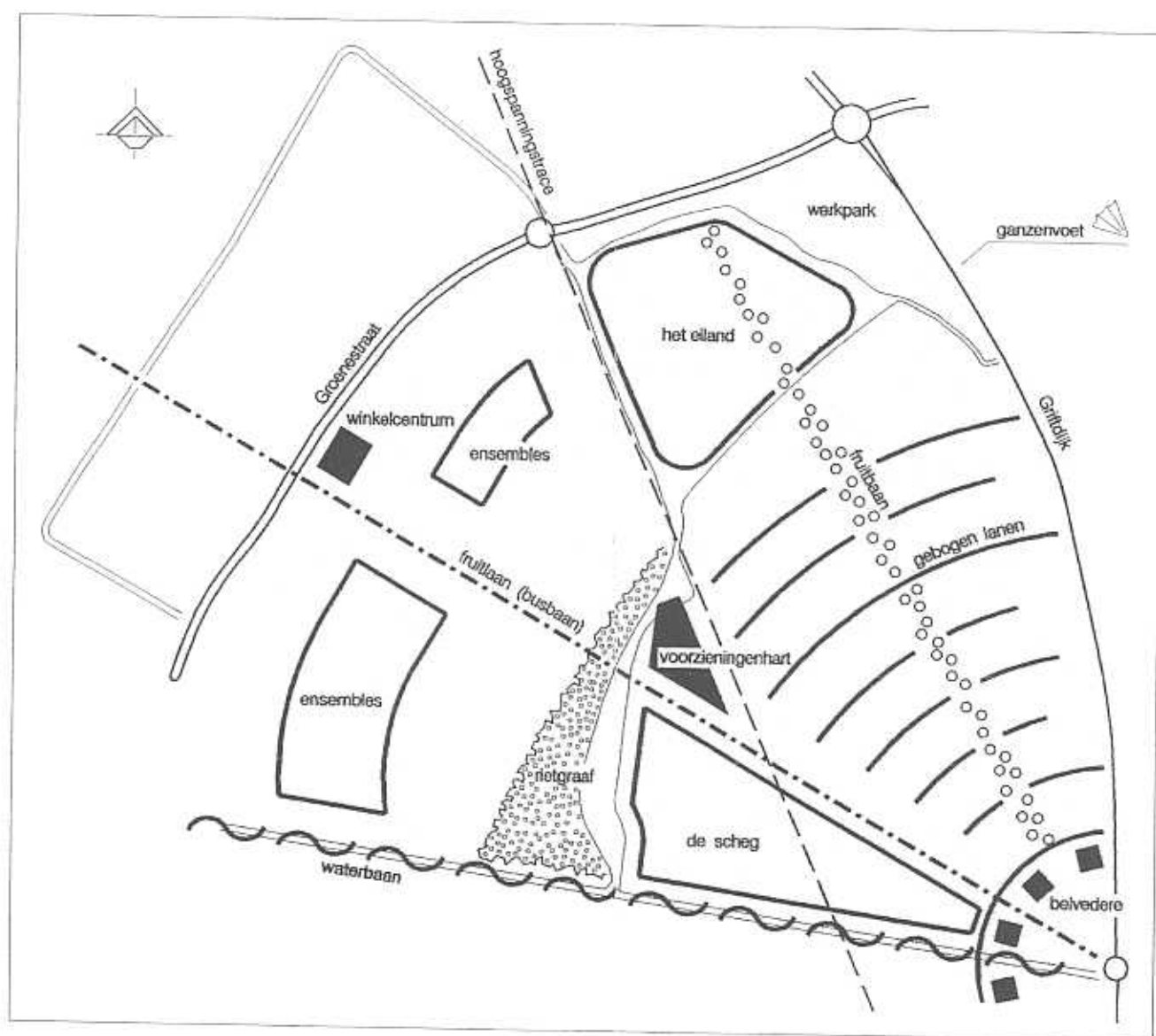
structuurplankaart
Land over de Waal juli 1996



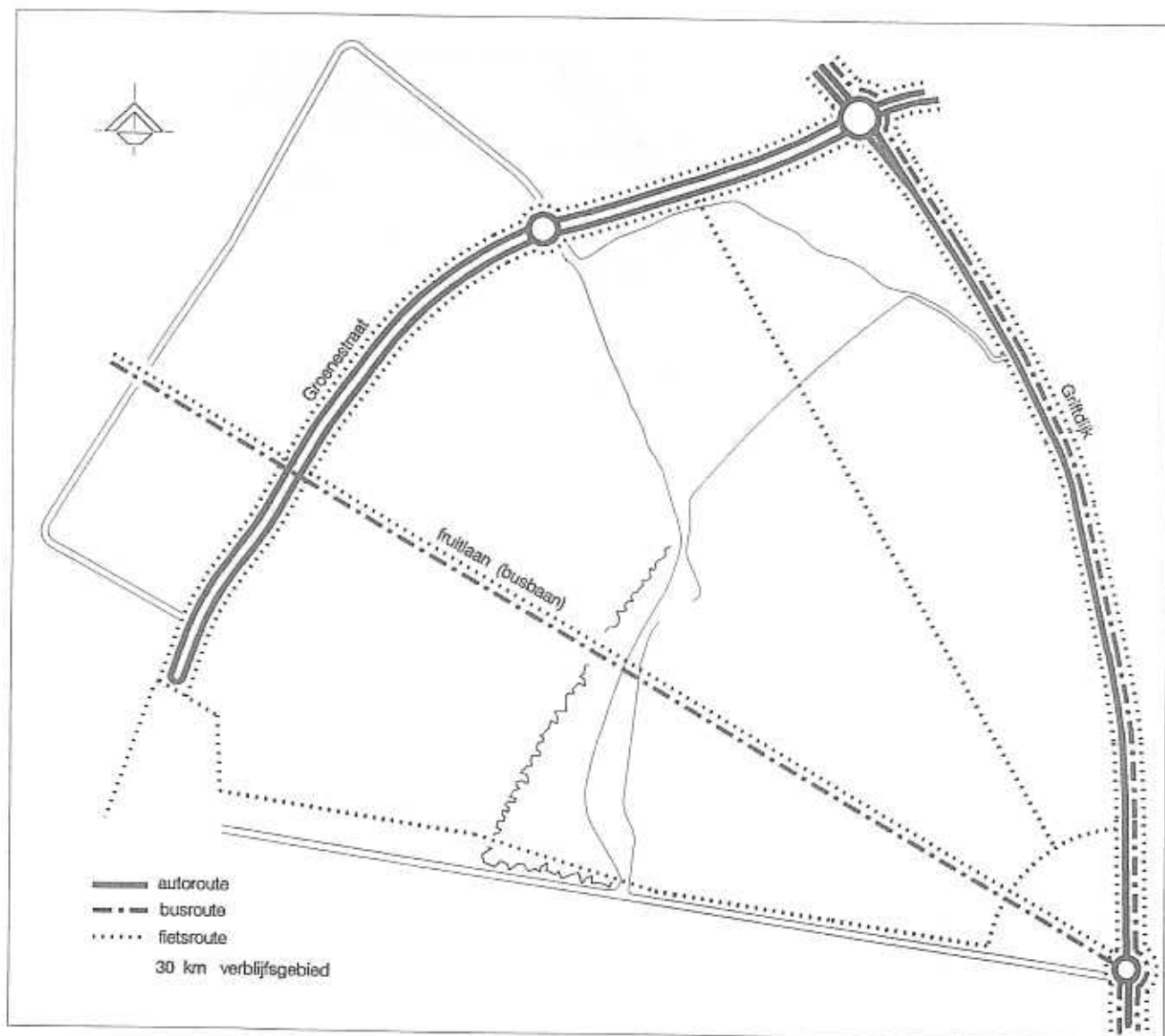
wijk- /buurtindeling



water- /groenstructuur



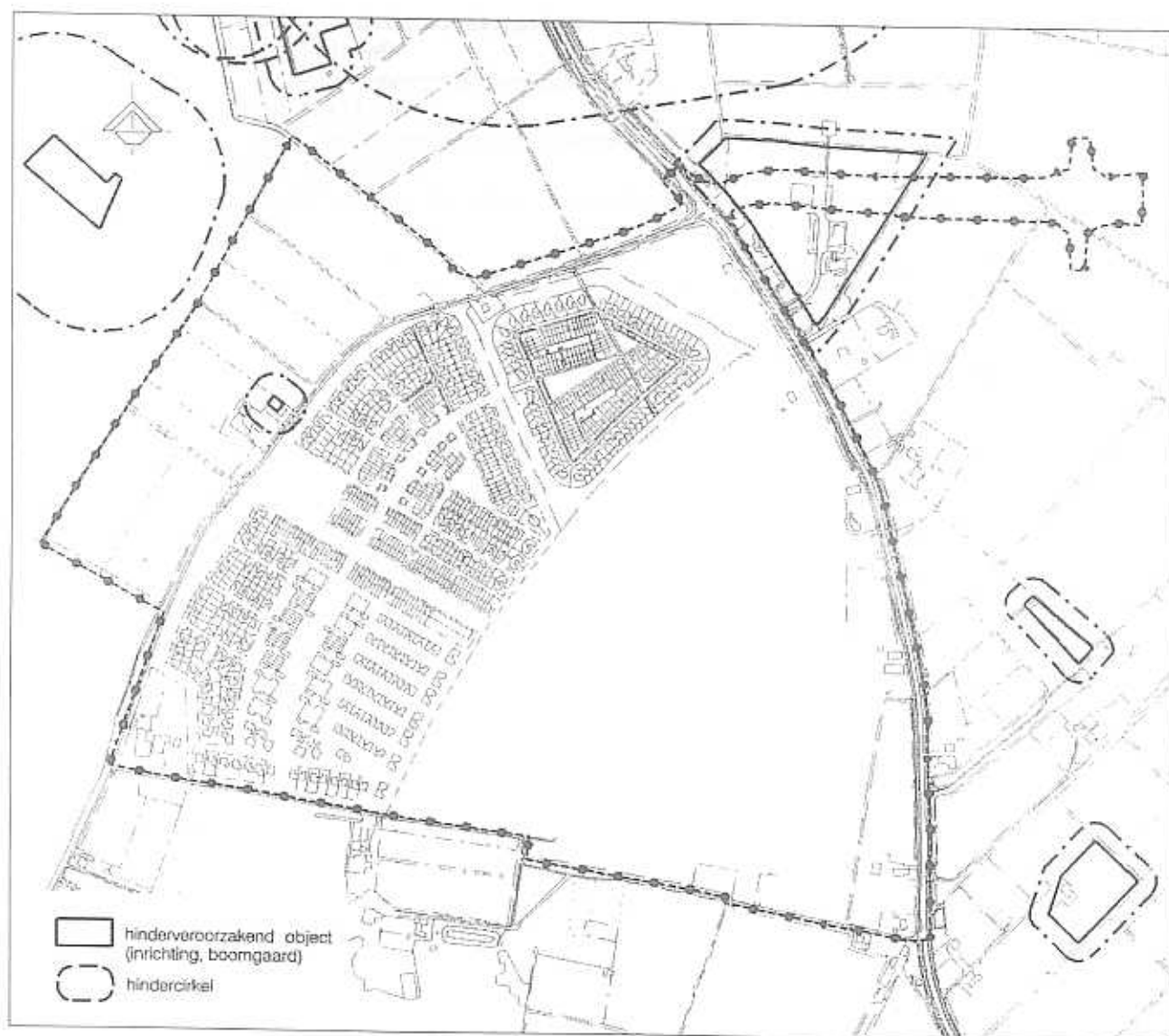
belangrijkste stedenbouwkundige elementen



verkeersstructuur

hinderlijke objecten
 1:1000

hinderlijke objecten
 1:1000



hindercirkels

Bijlage 2. Bodemonderzoeken plangebied 'Woonpark Oosterhout 2002'

Onderstaand is opgenomen de lijst van locaties waarop bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en een beschrijving van de bodemkwaliteit bij de lokale ernstige bodemverontreinigingen.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Grifdijk 13 (deel)

- DHV, Verkennend bodemonderzoek, ON-A 20011206, 20 april 2001

Grifdijk 16+17 (deel)

- DHV, Verkennend bodemonderzoek, ON-A 20012165, 17-8-2001

Grifdijk 17a (deel)

- Witteveen en Bos, Verkennend bodemonderzoek, 7 november 2001, Nm60.229.

Grifdijk 18

- Tauw Milieu bv, verkennend bodemonderzoek, R3402126.H02, 31-03-1995
- Tebodin, Nader bodemonderzoek, 3315001, 15-09-2000

Grifdijk 18a

- Heidemij Advies, verkennend bodemonderzoek, 2033/18523, 30-05-1995
- CSO, Verkennend bodemonderzoek Grifdijk 18a, 99A.035, 30-07-1999

Grifdijk 19 (deel)

- Tauw, Verkennend bodemonderzoek, R3402126.H08, 01-03-1995

Grifdijk 20

- Arcadis, Verkennend bodemonderzoek, 634-OA99-3432, 14-04-1999
- Enviroplan, Verkennend bodemonderzoek, P-002264, 18-05-2000

Grifdijk 21

- Heidemij Advies, verkennend bodemonderzoek Grifdijk 21, G455/18323, 30-11-1994
- Heidemij Advies, nader onderzoek, H360/18344, 13-12-1994
- ARCADIS heidemij advies, nader onderzoek, 634/OA97/7230/mo, 13-11-1997

Grifdijk 22

- Heidemij Advies, verkennend bodemonderzoek, G461/18323, 30-11-1994

Grifdijk 24

- BLGG, verkennend bodemonderzoek, 194991, 31-12-1994
- Chemielinco, verkennend bodemonderzoek, 96001, 08-02-1996
- Chemielinco, nader onderzoek, 96172, 30-09-1997
- ARCADIS heidemij advies, saneringsonderzoek, 634/OA97/7584/19232/, 25-11-1997
- ARCADIS heidemij advies, saneringsplan, 634/19232/brief, 31-12-1997
- Grontmij, saneringsplan, GLD6216, 21-12-2000

Groenestraat

- Chemielinco, verkennend bodemonderzoek, 95045, 28-03-1995
- Heidemij Advies, Nader onderzoek, 634/OA96/5898/18899/, 04-09-1996
- Witteveen en Bos, Verkennend bodemonderzoek Woonpark Oosterhout Midden, Nm60.202, 31 mei 1999
- Witteveen en Bos, Verkennend bodemonderzoek Woonpark Oosterhout Midden (fase 3), Nm60.204, 13 augustus 1999
- CSO, Verkennend bodemonderzoek Oosterhout-middengebied, 99.A20, 27 april 1999
- Witteveen en Bos, Verkennend bodemonderzoek toekomstig woonpark Oosterhout Oost (fase 1), Nm60.224, 29 maart 2001

Groenestraat 1a

- Chemielinco, verkennend bodemonderzoek, 95172, 25-04-1995
- Vanderhelm Milieubeheer, verkennend bodemonderzoek, VELO6772, 21-11-1996

- Heidemij Advies, Verkennend bodemonderzoek, 634/OA96/5767/18899, 28-08-1996

Groenestraat 2

- Witteveen+Bos, Verkennend bodemonderzoek, Nm30.31, 12-05-1998

Groenestraat 3

- Chemielinco, verkennend bodemonderzoek, 95788, 22-02-1996
- Chemielinco, Verkennend bodemonderzoek, 99118, 03-03-1999
- Chemielinco, Nader onderzoek, 96171, 02-05-1996

Groenestraat (sloot)

- CSO, Verkennend bodemonderzoek sloot, 99.A014, 17-03-1999

Groenestraat naast 2

- Chemielinco, verkennend bodemonderzoek, 95015, 13-02-1995
- ARCADIS heidemij advies, verkennend bodemonderzoek, 110302/OA9/919/00497bv, 08-09-2000

Stationsstraat 28 (deel)

- Witteveen+Bos, verkennend bodemonderzoek, 2129/Nm60.213, 01-12-2000

Van Boetzelearstraat

- Hopman en Peters B.V., verkennend bodemonderzoek, 96-P-086, 31-03-1996
- ARCADIS heidemij advies, nader onderzoek, 110302/OA9/919/00497bv, 08-09-2000

Van Boetzelearstraat 2 (deel)

- ARCADIS heidemij advies, verkennend bodemonderzoek, 634/OA98/4451/19415/, 15-06-1998

Waterbodemonderzoek Vlek 10

- Haskoning, waterbodemonderzoek, K0313.AO/R002/FH/MJAE, 31-03-2000

Locale verontreinigingen

Griftdijk 24 (boomgaard)

- De vaste bodem is plaatselijk ernstig verontreinigd met bestrijdingsmiddelen (DDT/DDD/DDE). Daarnaast zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan andere bestrijdingsmiddelen aangetoond zoals drins.
- De ernstige verontreiniging met bestrijdingsmiddelen zit op een diepte van 0,0 tot 0,3 m -mv. Vanaf 0,3 tot 1,0 m -mv is nog een lichte verontreiniging aanwezig.
- In totaal is circa 2.200 m³ grond ernstig verontreinigd. Hiermee overschrijdt het volume ernstig verontreinigde grond het volume criterium van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daarmee bestaat er van uit de Wet bodembescherming een saneringsnoodzaak.
- Het geval beperkt zich tot de perceelsgrenzen van de Griftdijk 24 en 25. Het totale volume grond dat hoort bij het geval bedraagt 22.400 m³.
- Het grondwater is niet verontreinigd met bestrijdingsmiddelen.
- Er bestaan geen actuele humane risico's voor de volksgezondheid.
- Uit het saneringsonderzoek blijkt dat de saneringskosten tussen de herstelvariant en de IBC-variant groot genoeg is zodat er sprake is van financiële locatiespecifieke omstandigheden. Dit betekent dat van een multifunctionele sanering kan worden afgeweken en dat mag worden gekozen voor een IBC-sanering.
- Ondanks dat voor een IBC-sanering mag worden gekozen, kiest de Grond Exploitatie Maatschappij Waalsprong voor een IBC+variant waarbij alle verontreinigingen t.p.v. de woningen tot de streefwaarden worden verwijderd en wordt op de overige bestemmingen de grond indien mogelijk binnen het geval herschikt.

Griftdijk 17a

Op de locatie is ter plaatse van de zoutloods een matige verontreiniging met cyanide in het grondwater aangetoond. Op het moment van schrijven (februari 2002) wordt een nader bodemonderzoek uitgevoerd om de aard en omvang van de verontreiniging vast te stellen.

Bijlage 3. Achtergronddocumentatie

- Structuurplan 'Het Land over de Waal', 1996
- Streekplan provincie Gelderland, 1996
- Regionaal Structuurplan KAN, 1998
- Masterplan woonpark Oosterhout, gemeente Nijmegen, juli 1998
- Definitief stedenbouwkundig plan Woonpark Oosterhout oost/west, juni 2001
- Het Land over de Waal, Cultuurhistorische beschrijving, rapport januari 1995 en kaartenboek februari 1995, Gelders Genootschap
- Bomeninventarisatie voor actuele bouwvlekken Stadseiland, Oosterhout Oost en West, gemeente Nijmegen, september 1998
- Integraal Waterplan voor de Waalsprong, Tauw bv, Adviesgroep voor ruimtelijke ordening, 9 februari 1999, Deventer