

GEMEENTE



Nijmegen

Bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent – 21 (Oosterhoutsedijk 64)

Gemeente Nijmegen
Afdeling stadsontwikkeling
Februari 2010

Bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent - 21 (Oosterhoutsedijk 64)

Versie

Concept:

Ontwerp:

Vaststelling:

Beslissing beroep:

In werking:

Onherroepelijk:

Datum

28 juli 2009

23 september 2009

Februari 2010

Toelichting

Regels

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Bestaande situatie	2
1.2 Toekomstige situatie	2
1.3 Beschrijving van het bouwplan	2
1.4 Het oordeel	3
Hoofdstuk 2 Verkeersaspecten	4
Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten	5
3.1 Milieu Algemeen / Bedrijvigheid	5
3.2 Geluid	5
3.3 Bodem	5
3.4 Lucht	6
3.5 Externe veiligheid	6
3.5.1 Inrichtingen en bedrijven	7
3.5.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen	7
3.5.2.1 Vervoer over het water	7
3.5.2.2 Vervoer over de spoorlijn Nijmegen-Arnhem	7
3.6 Klimaat	7
Hoofdstuk 4 Fysieke veiligheid	8
4.1 Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid	8
4.2 Situering van gebouwen	8
4.3 Bluswatervoorziening	8
4.4 Bereikbaarheid	8
4.5 Conclusie	9
Hoofdstuk 5 Waterhuishouding	10
5.1 Algemeen	10
5.2 Oppervlaktewater	10
5.3 Grondwater	10
5.4 Riolering	10
5.5 Water	10
5.5.1 Ontheffingsbeleid	11
5.5.2 Ontheffing Oosterhoutsedijk 64 te Lent	11
Hoofdstuk 6 Natuur en landschap	12
6.1 Groenhoofdstructuur (gemeentelijk beleid)	12
6.2 Beschermd stadsgezicht	12
6.3 Waardevolle bomen	12
6.4 Waardevol groen	12
6.5 Ecologische hoofdstructuur (EHS)	13
6.6 Flora en fauna	13
6.7 Uitkomsten Flora en Fauna onderzoek	14
6.7.1 Uitkomsten vleermuizenonderzoek	14
Hoofdstuk 7 Cultuurhistorie	15
Hoofdstuk 8 Archeologie	16
Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid	17
9.1 Financiële uitvoerbaarheid	17
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
9.2.1 Samenvatting zienswijze	17
9.2.2 Reactie gemeente	17
Hoofdstuk 10 Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

Directe aanleiding voor het bestemmingsplan vormt een verzoek tot bestemmingsplanherziening. Verzoeker is woonachtig op het perceel Oosterhoutsedijk 32 en moet in de nabije toekomst verhuizen in verband met de dijkteruglegging. Het plan is om bij zijn ouders in te trekken. Zijn ouders wonen op het perceel Oosterhoutsedijk 64 en het bouwplan voorziet in het geheel vernieuwende bestaande woning tot een kangoeroewoning (2 in 1) inclusief zwembad, tuinberging en carport. Op deze manier wordt het huis geschikt voor bewoning door 2 gezinnen, namelijk 1 woning voor het gezin van verzoeker en 1 woning voor diens ouders.

Het perceel Oosterhoutsedijk 64 te Lent is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Dorp Lent" en heeft hierin de bestemming "Woondoeleinden" met op het zuidelijke deel de meervoudige bestemming "Waterkering". De hierboven beschreven planontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Middels het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Dorp Lent - 21 (Oosterhoutsedijk 64)" wordt de planontwikkeling op het perceel Oosterhoutsedijk 64 te Lent mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Dorp Lent - 21(Oosterhoutsedijk 64)" kent de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Deze zullen kort beschreven worden.

Wonen

De bestemming wonen wordt opgenomen voor het wonen met bijbehorende voorzieningen, zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

Waarde Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de gebieden met bekend archeologisch belang (waarde 2) is de bestemming Waarde Archeologie opgenomen. Voor deze gebieden geldt dat ten behoeve van de overige geldende bestemming(en) niet mag worden bebouwd tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken. Er kan wel ontheffing, na advies van de archeologisch deskundige, worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van de overige geldende bestemmingen.

1.1 Bestaande situatie

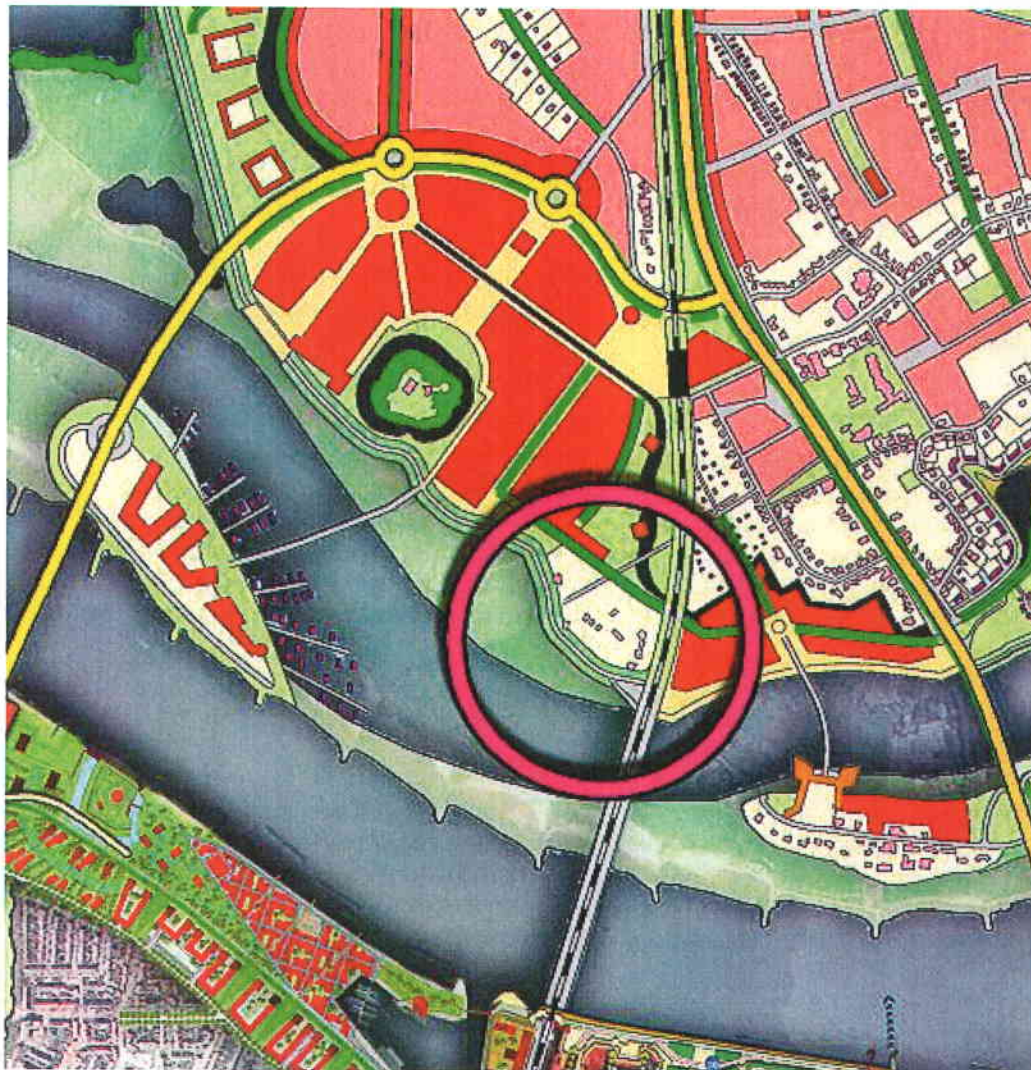
Het plangebied is gelegen aan de Oosterhoutsedijk 64. De omgeving heeft een landelijke en agrarische uitstraling. In dit gebied zijn in een ruime en vrije setting zowel woningen als enkele bedrijven gesitueerd. Oosterhoutsedijk 64 betreft een (binnendijks) kavel met een eenvoudige vrijstaande woning van één laag met kap op enige afstand van de dijk.



Deze vrijstaande woning wordt ontsloten via een eigen weg vanaf de dijk. De woning is samen met enkele andere woningen en bedrijven gesitueerd aan dit pad. De woning aan de Oosterhoutsedijk 64 vormt een geheel met de twee naastgelegen woningen (nr. 66 en nr. 68) vanwege een gelijke vormgeving en oriëntatie. Vanaf de dijk is zicht op het achtererf en de achterkant van deze woningen.

1.2 Toekomstige situatie

De komende jaren zal het gebied tussen Lent en Oosterhout transformeren naar een nieuw stadsdeel, Nijmegen Noord, met ruim 12.000 woningen, winkels bedrijven en voorzieningen. Het plangebied en een aantal andere woningen en bedrijven zullen worden ingeklemd door de toekomstige Hof van Holland aan de westzijde en de planontwikkeling van de Schans aan oostzijde. Hof van Holland wordt het centrumgebied van Nijmegen Noord. Een intensief stedelijk gebied met allerlei functies en woningen in een hoge dichtheid. De Schans maakt onderdeel uit van de Dijkverleggingszone en krijgt eveneens een intensief stedelijk karakter met een statige en robuuste architectuur. Ook hier wordt een menging van functies voorgestaan. Het plangebied tussen deze stedelijke gebieden behoudt zijn landelijke en groene karakter en herinnert hiermee aan de sfeer van het oorspronkelijke dijkenlandschap.



1.3 Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een kangoeroe-woning. De bestaande woning van ongeveer 600 m³ zal worden verbouwd tot een nieuw volume van 2183 m³. In dit volume zijn een grote en een kleine woning ondergebracht (zogenaamde kangoeroe-woning). Daarnaast voorziet het bouwplan in de realisatie van een zwembad, een carport en tuinberging.

1.4 Het oordeel

De komende jaren zal Lent en Oosterhout veranderen van een landelijk, agrarisch dijkengebied naar een stedelijk gebied. Conform de huidige plannen geldt voor het kavel aan de Oosterhoutsedijk 64 en de directe omgeving dat hier de huidige situatie gehandhaafd blijft en onderdeel uitmaakt van de plannen. Handhaven van een fragment van de oorspronkelijke situatie herinnert aan dit verleden en levert een bijdrage aan de identiteit en het karakter van nieuwe stedelijke gebied. Uit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij dit gebied daarom waardevol en zijn wij voor behoud hiervan.

Vanwege de grote stedenbouwkundige ingreep op korte afstand van belanghebbende lijkt het echter niet redelijk om op het ruime kavel een uitbreiding van de woning te weigeren. Tot slot heeft de commissie beeldkwaliteit in een bijeenkomst op 13 november 2008 het concrete bouwplan beoordeeld en akkoord bevonden.

Hoofdstuk 2 Verkeersaspecten

Het gebied is ingericht en aangewezen als 50-km zone. De ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via een inrit aan de Oosterhoutsedijk. Het plangebied kan vanuit elke toegang ontsloten worden door fiets en voetganger. Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorzieningen van de Griftdijk Zuid in Lent. Expeditie vindt plaats vanaf de inrit aan de Oosterhoutsedijk.

Met de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de mogelijkheid vervallen om in de bouwverordening stedenbouwkundige voorwaarden op te nemen zoals parkeernormen. Dat betekent dat bij het toetsen van bouwaanvragen niet meer aan de parkeernorm kan worden getoetst. Om er toch voor te zorgen dat bij nieuw- of verbouw voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, kunnen parkeernormen in het bestemmingsplan worden opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn voor de betreffende bestemming(en) de parkeernormen opgenomen.

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie en de hierin aangegeven parkeerkencijfers van het CROW publicatie 182. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Rest bebouwde kom". In het bouwplan is voldoende rekening gehouden met een toename van het aantal parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 3 Milieu-aspecten

3.1 Milieu Algemeen / Bedrijvigheid

Om de bouw van de Kangoeroewoning mogelijk te maken op de locatie Oosterhoutsedijk 64 te Lent dient het bestemmingsplan te worden herzien.

In de naaste omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijven/inrichtingen, waaronder een dakdekkersbedrijf. De aanwezige bedrijvigheid ligt echter op een zodanige afstand van het plangebied, dat de planvorming hierdoor niet wordt beïnvloed.

3.2 Geluid

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de zone van de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Uit akoestische berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op de bovenste verdieping 61 dB bedraagt, dat is 6 dB meer dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarden zijn alleen toegestaan als er geen maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te verlagen. Deze hogere waarden moeten worden vastgelegd in een collegebesluit waarvoor een procedure hogere waarden worden gevolgd.

Aan een hogere waardenbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden over de situering en indeling van de woningen.

Geluidsscherm

Voor het nog te ontwikkelen gebied Hof van Holland zal een geluidsscherm langs het spoor worden aangelegd met een hoogte van 1,5 meter ten opzicht van de bovenkant van het spoor. Dit scherm heeft ook een gunstig effect op de geluidsbelasting bij de nieuwbouw Oosterhoutsedijk 64. De geluidsbelasting zal met scherm dalen tot onder de voorkeurswaarde (55 dB) van de Wet geluidhinder.

Indien het bovenomschreven geluidsscherm wordt gerealiseerd wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Er zijn dan geen verdere procedures nodig.

3.3 Bodem

Het bestemmingsplan moet worden herzien om de bouw van een nieuwe woning te kunnen realiseren. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient beoordeeld te worden of er maatschappelijke en/of financiële belemmeringen voor deze bestemmingsplanherziening bestaan. Dit is een verplichting in het kader van artikel 9 Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het volgende rapport:

Verkennd bodemonderzoek (NEN5740) Verkennd onderzoek asbest (NEN5707)
Oosterhoutsedijk 64 te Lent, Enviroplan, d.d. 24 april 2009, rapport nr. P-20095442/R01.

Uit het bodemonderzoek blijkt:

- De grond is licht verontreinigd met zware metalen (cadmium, koper, kwik, lood en zink), bestrijdingsmiddelen (som PCB's) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (0 - 0,6 meter diep);
- Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen (zink en barium) en 1,1,1-trichloorethaan;
- Bij het verkennend asbestonderzoek is zintuiglijk geen asbest aangetroffen op de locatie.

Op basis van het onderzoek blijkt geen sprake te zijn van een geval van ernstige

bodemverontreiniging, omdat geen sterke verontreiniging (gehalten boven de interventie- waarden) is aangetroffen.

Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming worden geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging verwacht.

3.4 Lucht

Luchtkwaliteitseisen

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, kantoren, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate" en "in betekenende mate" bijdragen. Per 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden, vanaf die datum wordt gerekend met de 3% grens. Plannen die niet meer dan 3 % bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de Regeling is nader uitgewerkt dat een plan met bijvoorbeeld minder dan 1500 woningen minder dan 3 % bijdraagt. Daarbij wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen per etmaal per woning, derhalve resulterend in totaal 7500 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Het plan betreft het vervangen en vergroten van een bestaande woning en zorgt voor een zeer gering aantal extra verkeersbewegingen per etmaal.

Volgens artikel 4, lid 2 van de regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

3.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Belangrijke begrippen bij externe veiligheid:

Plaatsgebonden risico (PR) is een begrip dat uitdrukking geeft aan de mate van externe veiligheid van een locatie. Het PR wordt gedefinieerd als "de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit". Het begrip is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van de Nederlandse overheid, en zal worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het **groepsrisico (GR)** is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting die ontstaat door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

3.5.1 Inrichtingen en bedrijven

Een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van toepassing zou zijn is in de naaste omgeving van het plangebied niet aanwezig.

3.5.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Nijmegen-Arnhem.

In de nabijheid van het plangebied zijn verder geen modaliteiten aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Ook zijn er geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig.

3.5.2.1 Vervoer over het water

- a. Het plaatsgebonden risico (PR) van de Waal ligt binnen het zomerbed van de rivier, hier heeft dus verder geen rekening mee te worden gehouden bij de planontwikkeling.
- b. Het plangebied ligt binnen de 1%-letaliteitsgrens (risicogebied groepsrisico) van de rivier de Waal, echter aan de rand hiervan. De 1%-letaliteitsgrens bij de meest ongunstige weerklasse ligt op 1000 meter, het plangebied ligt op ongeveer 600 meter uit het hart van de Waal. De grootste invloed op het groepsrisico komt van personen in een zone van ongeveer 300 meter langs deze modaliteit (de Waal). De invloed van personen op het groepsrisico buiten deze zone neemt snel af en is bij een afstand van 1000 meter nihil.

Het plan behelst de vervangende nieuwbouw van een woning. De invloed hiervan op het groepsrisico zal gezien de kleine schaal van het bouwplan en de afstand tot de Waal geen aanleiding geven tot een inhoudelijke toename van het groepsrisico. Het realiseren van het plan zal leiden tot een verwaarloosbare stijging van het groepsrisico

3.5.2.2 Vervoer over de spoorlijn Nijmegen-Arnhem

Aan de oostzijde van het plangebied loopt de spoorlijn Nijmegen-Arnhem. Hierover is in principe vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk. Dit veroorzaakt echter nergens een overschrijding van het plaatsgebonden- of het groepsrisico.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor de beoogde ontwikkeling.

3.6 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in het actieplan klimaat 2008-2012 van de gemeente Nijmegen vastgelegd. Voor utiliteitsbouw en woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO2 uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden.

Het uitbreiden van het voor het bouwplan noodzakelijke EPC-onderzoek tot een energiescan, waarbij zowel warmtevraag als koelingsbehoefte en de inzet van collectieve systemen onderzocht worden, kan de bijdrage van dit project aan deze doelstelling in beeld brengen.

Hoofdstuk 4 Fysieke veiligheid

Het aspect fysieke (brand)veiligheid stelt voorwaarden aan de inrichting van de openbare ruimte, de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar, de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. De van toepassing zijnde voorwaarden worden genoemd.

4.1 Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid

Hoe de openbare ruimte is ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontluchten.

In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed aansluiten op de omgeving. Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen geen beperkingen worden geconstateerd.

4.2 Situering van gebouwen

In verband met brandveiligheid kan het Bouwbesluit voorwaarden stellen aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar.

Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen.

4.3 Bluswatervoorziening

De brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. De capaciteit van een dergelijke voorziening dient minimaal 30 m³ water per uur voor een nieuwbouw-eegezinswoning te bedragen. Afstand van de bluswatervoorziening tot de brandweertoegang(en) van de gebouwen mag maximaal 40 meter bedragen.

Op dit vlak voldoet het plan niet: de bluswatervoorziening in de omgeving van Oosterhoutsedijk 64 is ontoereikend. Er is geen primaire bluswatervoorziening in de vorm van een brandkraan op het drinkwaternet. De enige bluswatervoorziening is een geboorde put op particulier terrein (andere eigenaar dan aanvrager planwijziging) op ca. 100 m, gemeten over pad naar noordoost-zijde pand of ca. 180 m, gemeten over de toegangsweg naar zuidwest-zijde van het pand. Overigens geldt dit probleem ook voor naburige panden.

4.4 Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft, zijn voor dit plan met name de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang en/of brandweertoegang van het gebouw vanaf de weg van belang. De afstand van de straat (al dan niet op particulier terrein) tot deze brandweertoegang, mag niet meer dan 10 meter bedragen en er dient een opstelplaats voor het voertuig te zijn.

Op het vlak van bereikbaarheid voldoet het plan niet. Het geplande bouwwerk is een 2-onder-1-kapwoning. Weliswaar is het pand aan de zuidwest-zijde ontsloten via een toegangsweg over eigen terrein, maar de voordeur voor het zuidelijke deel van het pand is voor het brandweervoertuig slechts te benaderen tot op ca. 20 meter. De toegang (voordeur) tot het noordelijke deel van het pand ligt op ca. 40 meter van deze opstelplaats. Het pad dat aan de noordoostelijke zijde van het pand loopt is slechts ca. 2,50 meter breed en daarmee te smal voor brandweervoertuigen.

4.5 Conclusie

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer een aantal knelpunten ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan. De bereikbaarheid van en bluswatervoorziening voor het pand voldoen niet aan resp. artikel 2.5.3 lid 1 en 2.5.3 lid 4 van de Bouwverordening.

Het advies van de brandweer ten aanzien van dit bestemmingsplan is daarmee in principe negatief, tenzij er óf maatregelen getroffen worden om bereikbaarheid en bluswatervoorziening te verbeteren (hetzij in de openbare ruimte; hetzij op particulier terrein) óf er aanvullende voorzieningen getroffen worden in het kader van de bouwvergunning, waarmee toch een acceptabel niveau van brandveiligheid wordt bereikt (bijvoorbeeld woningsprinkler). Voor maatregelen in het kader van de bouwvergunning is overleg met Bouwen en Wonen noodzakelijk.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in de 'Nijmeegse Bouwverordening' (artikel 2.5.3 en artikel 5.1.2) en de nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'.

Hoofdstuk 5 Waterhuishouding

In het kader van de watertoets heeft het overleg met het waterschap plaatsgevonden en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

5.1 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Lent. Voor dit gebied zijn het "Waterplan Nijmegen" en het "Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong" relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

5.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een grondwatergerelateerde locatiekeuze: geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur);
- een waterproof bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen (bijvoorbeeld kruipruimteloos).

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

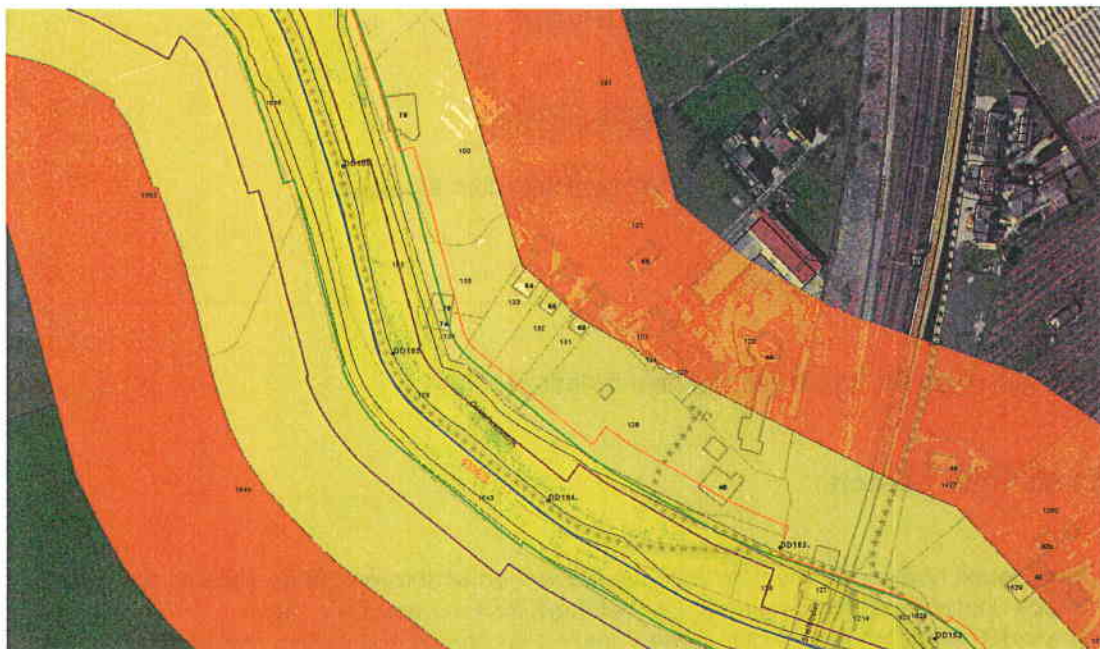
5.4 Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de achterzijde van het perceel aan de Oosterhoutsedijk 64. De riolering is uitgevoerd als duurzaam gescheiden stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Bij afkoppeling van schoon hemelwater dient waar mogelijk conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Infiltratie van schoon hemelwater is op deze locatie niet mogelijk. Schoon hemelwater dient op het oppervlaktewater geloosd te worden.

Voor lozing van schoon hemelwater op het oppervlaktewater is voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied compenserende waterberging nodig. Het verharde oppervlak dat wordt afgekoppeld bedraagt 317,5 m², er is geen compenserende waterberging nodig. Voor directe lozing van hemelwater op oppervlakte water is ontheffing op de keur van het waterschap noodzakelijk.

5.5 Water

Nadere aanduiding: Vrijwaringszone - dijk



Een belangrijke taak van het Waterschap is de zorg van voor de functie van waterkeringen en daarmee voor de veiligheid van het gehele beheergebied. Het waterschap geeft daarbij ook uitvoering aan wet- en regelgeving van rijk en provincies. De waterkeringen hebben vaak een bovenregionaal belang.

De keur van Waterschap Rivierenland, geeft onder andere aan welke beperkingen en verboden er op en rond de waterkering gelden. Tevens geeft de keur aan eigenaren en andere gerechtigden aan welke zaken zij dienen te gedogen en welke geboden eigenaren dienen te volgen. Tenslotte geldt dat op de eigendommen van het waterschap geen (bouw) activiteiten worden toegestaan. Het bestuur van het waterschap kan ontheffing verlenen van de in de Keur gestelde verboden.

5.5.1 Ontheffingsbeleid

Voor handelingen die voldoen aan de algemene regels gesteld in het Keur is geen ontheffing nodig; deze kunnen afgedaan worden met een melding. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, moet ontheffing worden aangevraagd. Eventuele ontheffingen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen. Om op dit punt zoveel mogelijk duidelijkheid en zekerheid te bieden zijn duidelijke, vaste uitgangspunten geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels.

5.5.2 Ontheffing Oosterhoutsedijk 64 te Lent

Op 9 december 2008 is een verzoek bij het waterschap ontvangen voor ontheffing van de Keur voor waterkeringen en wateren van Waterschap Rivierenland voor het bouwen van een nieuwe woning met kelder, carport, fietsstalling en een zwembad (één en ander zoals weergegeven op de tekeningen, en van het besluit deel uitmakende gewaarmerkte bijlagen:, nummers: 1-12 (situatie/plattegrond/dwarsdoorsnede) en bijlage 1-3 (statische berekening zwembad) en tekening zwembad) in de binnendijkse beschermingszone van de Oosterhoutsedijk 64 te Lent, dijkpaal DD-165.

Op 31 maart heeft het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland, onder de in het besluit opgenomen voorschriften, ontheffing verleend (besluit nummer 8-44463/80814) aan verzoeker voor het bouwen van een nieuwe woning met kelder, carport, fietsenstalling en zwembad in de binnendijkse beschermingszone van de Oosterhoutsedijk 64 te Lent ter plaatse van het perceel, kadastraal perceel gemeente Nijmegen sectie F, perceel 133, ter hoogte van dijkpaal DD165.

Hoofdstuk 6 Natuur en landschap

6.1 Groenhoofdstructuur (gemeentelijk beleid)

Binnen het plangebied is geen groen uit de groene hoofdstructuur aanwezig.

6.2 Beschermd stadsgezicht

Het betreffende groen valt niet onder het beschermd stadsgezicht.

6.3 Waardevolle bomen

Voor alle te handhaven bomen geldt dat de volledige boven- en ondergrondse groeiplaats gedurende de bouwactiviteiten beschermd moet worden. Dat betekent binnen deze zone: geen graafwerkzaamheden en bodembewerking, geen transport en opslag materialen, geen ophoging van maaiveld, geen omvorming van open maaiveld naar verharding en geen (tijdelijke) verlaging of verhoging van grondwaterniveau. In het plangebied bevinden zich geen waardevolle bomen.

6.4 Waardevol groen

Binnen het plangebied is waardevol groen aanwezig. Het gebied ligt namelijk tegen de EHS aan. Dit kan betekenen dat er waardevolle flora en fauna aanwezig is.



6.5 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS een 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden. Bevoegd gezag voor de beoordeling van het beoogde project en eventuele compensatieverplichtingen is de provincie Gelderland.

Gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt op enige honderden meters van het Vogelrichtlijngebied "Waal".

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt. Bij twijfel wordt geen toestemming verleend. Als een project niet in een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de zogenaamde "externe werking" genoemd. Ook kan het project mogelijk schadelijke gevolgen hebben in combinatie met andere projecten. Dit wordt "cumulatieve effecten" genoemd.

6.6 Flora en fauna

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is: 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

Zorgplicht en Verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. De Flora- en faunawet bevat daarnaast een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermde of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de Flora en Fauna wetgeving. Dit kan aan de hand van een flora en fauna onderzoek. De uitgangspunten uit een reeds uitgevoerd of een nog uit te voeren flora en fauna onderzoek dienen als randvoorwaarden te worden meegenomen.

6.7 Uitkomsten Flora en Fauna onderzoek

Uit de Quickscan Flora en Fauna, uitgevoerd door Econsultancy bv, rapportnummer 09043202, datum: 13 mei 2009, blijkt het volgende:

- De onderzoekslocatie is gelegen nabij het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal". Indien er een effect te verwachten valt, dan zal dit een extern effect zijn. Aangezien het toekomstige gebruik, afgezien van nieuwe bebouwing en het eventueel verwijderen van enkele beplanting, niet wezenlijk veranderd, kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het nabij gelegen Natura 2000-gebied.
- De EHS zal niet worden aangetast door de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie, aangezien de locatie geheel buiten de EHS is gelegen en er geen externe werking van toepassing is.
- Noodzaak tot nader onderzoek
Op basis van de huidige onderzoeksinspanning kan niet op voorhand worden uitgesloten dat de bebouwing op de onderzoekslocatie een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen, met name gewone dwergvleermuis. Door de uitvoering van nader onderzoek binnen het geschikte seizoen kan hierover uitsluitel worden gegeven.
- Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c
Indien blijkt dat het te slopen woonhuis op de onderzoekslocatie in functie is als vaste verblijfplaats voor een vleermuissoort, is voor het verstoren daarvan een ontheffing noodzakelijk. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van een vaste rust- of verblijfplaats van andere soortgroepen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.

6.7.1 Uitkomsten vleermuizenonderzoek

Op 25 augustus 2009 is door adviesbureau voor natuur & landschap Natuurbalans-Limesdivergens bv een verslag opgesteld met daarin de conclusies van het door het adviesbureau gehouden vleermuizenonderzoek voor de locatie Oosterhoutsedijk 64 te Lent.

De conclusie luidt dat in het pand Oosterhoutsedijk 64 te Lent geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en dat het pand kan worden gesloopt zonder dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet worden overtreden.

Hoofdstuk 7 Cultuurhistorie

Het verzoek betreft het vervangen van de huidige woning op het perceel door een grotere kangoeroewoning, die geschikt is voor bewoning door twee gezinnen.

Het bestaande pand is geen beschermd monument en het gebied is geen van Rijksweg beschermd Stads- of Dorpsgezicht. Het is ook geen van Gemeenteweg beschermd Stadsbeeld. Wel is de dijkzone in de MER-procedure voor het bouwen over de Waal aangemerkt als een gebied met cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten. In de dijkzone komen een aantal beschermde monumenten voor. Het pand Oosterhoutsedijk 74-76, dat op het naastgelegen perceel staat is een Gemeentelijk Monument. De overige monumenten bevinden zich op grotere afstand.

De grote infrastructurele veranderingen in dit deel van Lent zullen invloed hebben op de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. De voorgestelde nieuwe bebouwing betekent een verdichting van de bebouwing maar het beeld van vrijstaande panden in het groen blijft bestaan.

De kwaliteit van de als waardevol aangemerkte dijkzone zal met dit nieuwe gebouw niet op onaanvaardbaar wijze aangetast worden. Het pand heeft geen invloed op de monumentale kwaliteiten van het naast gelegen Gemeentelijk Monument.

Hoofdstuk 8 Archeologie

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

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven.

De locatie Oosterhoutsedijk 64 betreft een terrein met een archeologisch belang vanwege de resten van een korenmolen, die in ieder geval dateert uit de 16e eeuw. De bedoelde molen is namelijk al te zien op de kaart van Jacob van Deventer uit 1557.

Voor gebieden met bekend archeologisch belang (waarde 2) is de (dubbel)bestemming Waarde Archeologie opgenomen. Voor deze gebieden geldt dat ten behoeve van de overige geldende bestemming(en) niet mag worden bebouwd tenzij op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken. Er kan wel ontheffing, na advies van de archeologisch deskundige, worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van de overige geldende bestemmingen.

In verband hiermee moet voorafgaand aan de nieuwbouw archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

De kosten van het archeologisch onderzoek (inclusief uitwerking en rapportage) zullen als gevolg van de implementatie van het Verdrag van Valletta ten laste komen van de verstoorder van het bodemarchief (verstoorder betaalt-principe).

Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan binnen drie dagen aangifte te doen (artikel 53 Monumentenwet 1988). Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten of bij Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

Middels een bestemmingsplanherziening wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande woning wordt vernieuwd tot een kangoeroewoning op het perceel Oosterhoutsedijk 64 te Lent.

9.1 Financiële uitvoerbaarheid

De betreffende locatie is particulier terrein. De eventueel te maken aanpassingen, kosten e.d., tengevolge van de realisatie van voorgestelde wijziging, in het openbaar gebied, zijn voor rekening van de ontwikkelaar. Conform het gestelde in artikel 6.12 Wro is er geen exploitatieplan opgesteld. Op 9 september 2009 is met de ontwikkelaar een overeenkomst afgesloten waarin de gemeentelijke kosten, ten gevolge van deze ontwikkeling, in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar. Tevens zijn de mogelijkheden van artikel 6.12 lid 2, sub b en c Wro niet noodzakelijk.

Uit de gevraagde herziening van het bestemmingsplan kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

De verzoeker is momenteel eigenaar van een perceel dat van overheidswege wordt overgenomen. Die overname kan middels een overeenkomst eigendomsoverdracht dan wel via onteigening plaatsvinden. Met de aanvrager is overeengekomen dat de kosten van de bestemmingsplanherziening worden verrekend met de eigendomsoverdracht of de onteigening.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is op 11 februari 2009 een vooraankondiging gepubliceerd. Conform de inspraakverordening zal er inspraak plaatsvinden via de zienswijzeprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd in het weekblad "De Brug" en in de "Staatscourant". Er is tegen het plan één zienswijze ingediend.

9.2.1 Samenvatting zienswijze

De zienswijze is ingediend naar aanleiding van een afgewezen aanvraag bouwvergunning voor de aanbouw van een serre en een studeerkamer op de Oosterhoutsedijk 66. De reden hiervoor was dat het historisch bebouwingslint niet verstoord mocht worden door de aanbouw van de serre. Voor de bestemmingsplanherziening Buitengebied Dorp Lent 21 (Oosterhoutsedijk 64) is deze afwijzingsgrond, het behoud van het historisch bebouwingslint, niet van toepassing.

In de zienswijze geven de indieners aan dat ze de bouwplannen voor de Oosterhoutsedijk 64 niet willen tegenhouden of frustreren. De indieners van de zienswijze willen via de zienswijze wel aangeven dat de beslissing over het bestemmingsplan voor hun aanleiding geeft voor een precedent voor het perceel van de indieners en zij zijn dan ook voornemens om nogmaals de in een eerdere aanvraag bouwvergunning afgekeurde bouwplannen voor te leggen.

9.2.2 Reactie gemeente

De afgewezen aanvraag bouwvergunning is door de Commissie Beeldkwaliteit behandeld. De Commissie heeft ten aanzien van het bouwplan het volgende geconcludeerd:

Het bouwplan is gelegen in een gebied met een bijzonder toetsingsniveau met gebiedsgerichte criteria binnen de bouwsteen historische bebouwingslinten en dorpskernen. De Commissie is van oordeel dat de oorspronkelijke symmetrisch opgebouwde voorgevel ernstig wordt aangetast door een serre-aanbouw en een werkkamer elk in een verschillende vormtaal. Het geeft een zeer onduidelijk beeld. De Commissie is van oordeel dat de uitbreiding van de woning niet voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft negatief geadviseerd ten aanzien van de vorm van de verschillende uitbouwen, niet ten aanzien van het doorbreken van het historisch bebouwingslint.

De aanvraag bouwvergunning is destijds ook planologisch getoetst en akkoord bevonden.

Onderliggend bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van het bouwplan aan de Oosterhoutsedijk 64. Dit bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als er een aanvraag bouwvergunning wordt ingediend. Deze aanvraag bouwvergunning wordt ook door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld. Deze beoordeling staat los van de planologische toetsing/ toelaatbaarheid.

Hoofdstuk 10 Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro

Over het concept ontwerp bestemmingsplan van 7 juli 2009 heeft vooroverleg plaatsgevonden met:

- Waterschap Rivierenland

Hieronder is de inhoud van de reactie weergegeven.

Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft in haar brief van 28 juli 2009 en mail van 30 juli 2009 in het kader van artikel 3.1.1 Bro overleg een reactie gegeven. Zij kunnen instemmen met het concept ontwerp bestemmingsplan. Het plan is conform de eisen en wensen vanuit het beleid van het waterschap met betrekking tot de waterhuishouding.

VROM inspectie

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. Het resultaat is een helder en scherpe markering voor gevallen waarvoor de medeoverheden afstemming moeten zoeken met het Rijk.

Inzicht wanneer het Rijk vooroverleg van belang acht is te herleiden uit de nationale belangen zoals opgenomen in de Realisatieparagraaf. De volgende nationale belangen zijn opgenomen in de Realisatieparagraaf:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten
- Grote rivieren
- Kustfundament
- IJsselmeergebieden
- IJsselmeergebied Regionale watersystemen
- Ecologische hoofdstructuur
- Nationale Landschappen
- Rijksbufferzones
- Recreatie
- Derde Nota Waddenzee
- Tweede Structuurschema Militaire Terreinen
- Project Mainport Rotterdam

Voor het nationale ruimtelijke belang Grote rivieren geldt het beleidskader voor buitendijkse gebieden en voor reserveringen voor lange termijn locaties voor ruimte voor de rivier.

Het perceel Oosterhoutsedijk 64 te Lent is binnendijs gelegen en valt buiten de gebieden voor reservering van lange termijn locaties voor ruimte voor de rivier (dijkteruglegging bij Lent, bron: startnotitie milieu effect rapportage Ruimte voor de Waal Nijmegen, april 2009).

Onderhavig project doorkruist geen van bovengenoemde nationale belangen en is geen vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro met de VROM inspectie noodzakelijk.

Provincie Gelderland

Bij brief van 5 juni 2008 heeft de Provincie Gelderland aangegeven op welke wijze waarop en de mate waarin de Provincie betrokken willen worden bij het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro. In deze brief is gesteld dat voor plannen van puur lokaal belang geen rol is weggelegd voor de provincie en geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.

Het onderhavige plan betreft het bouwen van een kangoeroewoningen is vanwege de kleinschaligheid van puur lokaal belang en hoeft niet aangeboden te worden aan de Provincie voor het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg.