Nijmegen



bestemmingsplan

Nijmegen Dukenburg 2021

Plan

Versie: ontwerp

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Dukenburg 2021

IDN: NL.IMRO.0268.BPa4000-ON01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging plangebied	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Ontwikkelagenda Dukenburg**	**13**
2.1	Aanleiding	13
2.2	Opgave	13
2.3	Ambitiekaart Dukenburg	15
Hoofdstuk 3	**Rijks- en provinciaal beleid**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	23
Hoofdstuk 4	**Thema's**	**25**
4.1	Wonen	25
4.2	Werken	27
4.3	Maatschappelijk	31
4.4	Groen	35
4.5	Water	42
4.6	Mobiliteit	43
4.7	Archeologie	44
4.8	Cultuurhistorie	50
4.9	Kabels, leidingen en explosieven	59
Hoofdstuk 5	**Milieu**	**63**
5.1	Bedrijven	63
5.2	Bodem	63
5.3	Geluid	64
5.4	Luchtkwaliteit	65
5.5	Externe veiligheid	69
5.6	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	70
Hoofdstuk 6	**Ontwikkellocaties**	**75**
6.1	Ontwikkeling overnemen	75
6.2	Ontwikkeling afwachten	75
6.3	Delegatiebesluit	80
6.4	Ontwikkeling mogelijk maken	80
Hoofdstuk 7	**Plansystematiek en juridische vormgeving**	**117**
7.1	Algemeen	117
7.2	Regels	119
7.3	Flexibiliteitsbepalingen	119
Hoofdstuk 8	**Economische uitvoerbaarheid**	**121**
Hoofdstuk 9	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**123**

9.1 Participatie 123
9.2 Overleg 124

Regels 133

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 135
Artikel 1 Begrippen 135
Artikel 2 Wijze van meten 153

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 157
Artikel 3 Agrarisch met waarden 157
Artikel 4 Bedrijf 160
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening 162
Artikel 6 Bedrijventerrein 163
Artikel 7 Bos 166
Artikel 8 Centrum 168
Artikel 9 Cultuur en Ontspanning - Ateliers 171
Artikel 10 Detailhandel 172
Artikel 11 Gemengd 174
Artikel 12 Groen 178
Artikel 13 Groen - Park 180
Artikel 14 Maatschappelijk 182
Artikel 15 Natuur 185
Artikel 16 Recreatie 187
Artikel 17 Sport 189
Artikel 18 Tuin 191
Artikel 19 Verkeer 193
Artikel 20 Water 195
Artikel 21 Wonen 196
Artikel 22 Wonen - Woonunits 199
Artikel 23 Wonen - Woonwagenstandplaats 200
Artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats 1 202
Artikel 25 Woongebied 205
Artikel 26 Leiding - Gas 207
Artikel 27 Leiding - Hoogspanning 209
Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding 211
Artikel 29 Leiding - Riool 213
Artikel 30 Waarde - Archeologie 2 215
Artikel 31 Waarde - Archeologie 3 218
Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie 221
Artikel 33 Waterstaat - Waterkering 223
Artikel 34 Waterstaat - Waterlopen 224

Hoofdstuk 3 Algemene regels 227
Artikel 35 Anti-dubbeltelregel 227
Artikel 36 Algemene bouwregels 228
Artikel 37 Algemene gebruiksregels 230
Artikel 38 Algemene aanduidingsregels 234
Artikel 39 Algemene afwijkingsregels 237
Artikel 40 Overige regels 238

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 241
Artikel 41 Overgangsrecht 241
Artikel 42 Slotregel 243

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Ontwikkelagenda Dukenburg**
Bijlage 2	**Stikstofrapport Dukenburg**
Bijlage 3	**Cultuurhistorische analyse**
Bijlage 4	**Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder**
Bijlage 5	**Verkeersgeneratie deelprojecten Dukenburg**
Bijlage 6	**Quickscan Wnb Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 7	**Kansen flora en fauna Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 8	**Bureauonderzoek archeologie Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 9	**Vooronderzoek bodem Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 10	**Quickscan Wnb Lankforst**
Bijlage 11	**Nader onderzoek flora en fauna Lankforst**
Bijlage 12	**Bureauonderzoek archeologie Lankforst**
Bijlage 13	**Vooronderzoek bodem Lankforst**
Bijlage 14	**Verkennend bodemonderzoek Lankforst 4402 tm 4472**
Bijlage 15	**Quickscan Wnb Streekweg 21**
Bijlage 16	**Kansen flora en fauna Streekweg 21**
Bijlage 17	**Selectiebesluit archeologie Streekweg 21**
Bijlage 18	**Vooronderzoek bodem Streekweg 21**
Bijlage 19	**QRA Streekweg met ontwikkeling**
Bijlage 20	**Quickscan Wnb Hippe Kip**
Bijlage 21	**Kansen flora en fauna Hippe Kip**
Bijlage 22	**Bureauonderzoek archeologie Hippe Kip**
Bijlage 23	**Vooronderzoek bodem Hippe Kip**
Bijlage 24	**Provincie Gelderland**
Bijlage 25	**Liander N.V.**
Bijlage 26	**TenneT TSO B.V.**
Bijlage 27	**Veiligheidsregio Gelderland Zuid**
Bijlage 28	**GGD Gelderland-Zuid**
Bijlage 29	**Natuur en milieufederatie Gelderland**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	**Staat van bedrijvigheid (toelichting)**
Bijlage 2	**Staat van bedrijvigheid**
Bijlage 3	**Staat van bedrijfsactiviteiten (toelichting)**
Bijlage 4	**Staat van bedrijfsactiviteiten**

Bijlage 5 Buurtbeheerplan zorgwoningen Stadbroekseweg

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

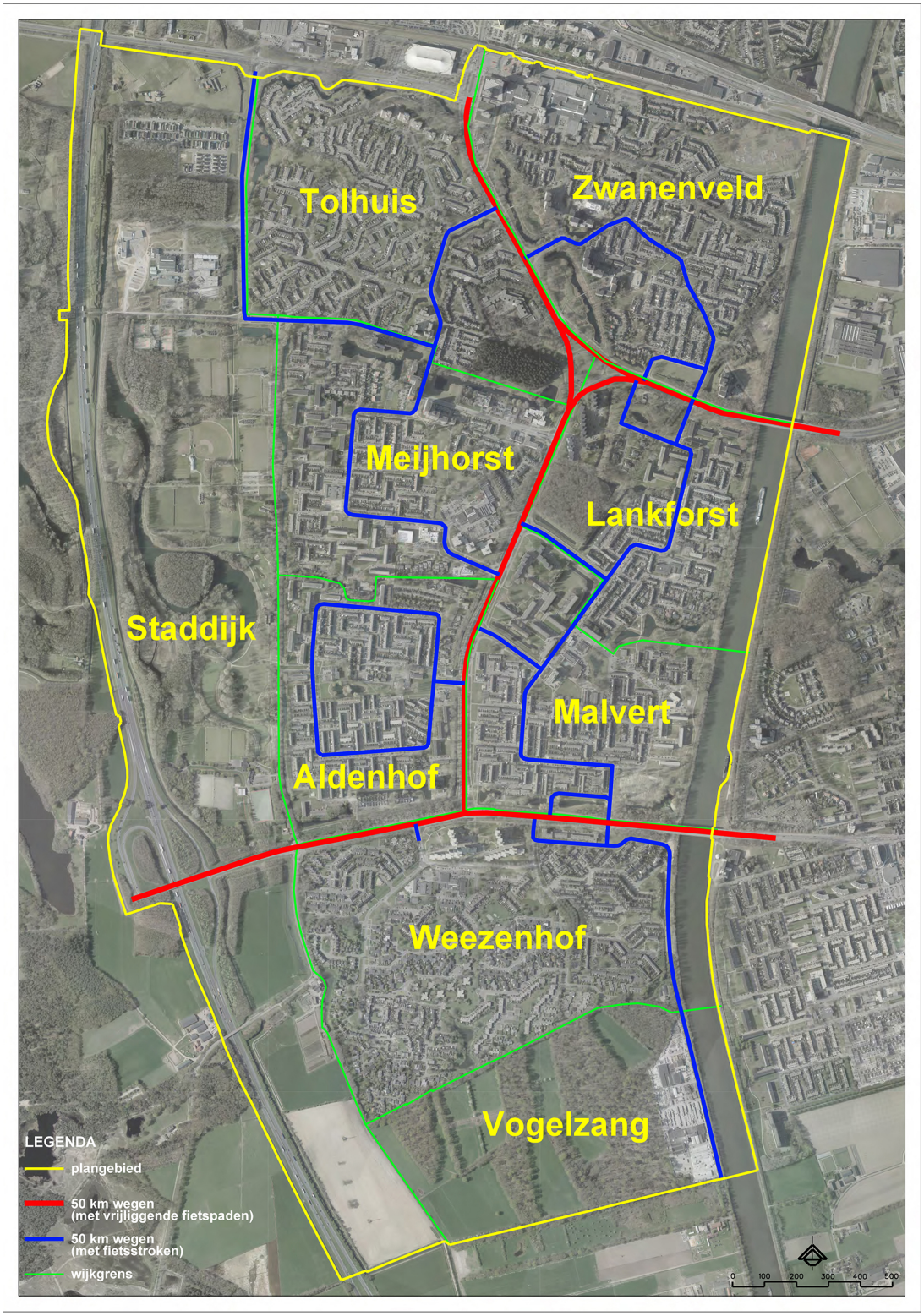
Dukenburg is als stadsdeel 50 jaar oud. Ooit gebouwd als een moderne, ruim opgezette wijk waar het fijn wonen is voor mensen die de krappe binnenstad wilden verlaten, is Dukenburg nu in veel opzichten toe aan 'groot onderhoud'. Dat geldt voor gebouwen en infrastructuur, maar ook zien we dat in delen van Dukenburg sociale problematiek speelt en dat het imago van Dukenburg bij mensen van buiten het stadsdeel, niet altijd positief is.

De afgelopen jaren is er op verschillende manieren al veel geïnvesteerd in Dukenburg. Om ook klaar te zijn voor de komende 50 jaar is een Ontwikkelagenda voor Dukenburg opgesteld. De Ontwikkelagenda is vertaald in een bestemmingsplan voor Dukenburg, met als doel de mogelijkheid te bieden het stadsdeel aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig te maken. Het bestemmingsplan is enerzijds een actualisatie van het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg uit 2008, anderzijds worden in dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Door Dukenburg aan te melden als pilot in het kader van de Crisis en Herstelwet kan gebruik worden gemaakt van diverse afwijkingsmogelijkheden van bepaalde regelgeving. Dit bestemmingsplan is dan ook geen regulier bestemmingsplan maar een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte richt zich op de fysieke leefomgeving, waardoor beter kan worden aangesloten bij de verschillende maatschappelijke, fysieke en duurzaamheids thema's in Dukenburg. In de Ontwikkelagenda Dukenburg wordt verder ingegaan op de verbinding tussen ruimtelijke ontwikkelingen en aanpak van maatschappelijke thema's in Dukenburg.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft stadsdeel Dukenburg, met uitzondering van het gebied ten noorden van de Van Rosenburgweg. Dukenburg omvat de wijken Tolhuis, Zwanenveld (inclusief stadsdeelcentrum Dukenburg), Meijhorst, Lankforst, Aldenhof, Malvert en Weezenhof. Dit zijn vooral woonwijken. Verder valt het park Staddijk en het natuurgebied Vogelzang in het plangebied.



kaart: plangebied bestemmingsplan Nijmegen-Dukenburg 2021

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg is op 22 oktober 2008 vastgesteld. Daarna zijn er nog verschillende postzegelbestemmingsplannen vastgesteld om bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken:

- Nijmegen Dukenburg- 1 (Teersdijk)
- Nijmegen Dukenburg - 3 (beheerdersgebouw nabij Staddijk 41)
- Nijmegen Dukenburg - 4 (Medisch centrum Meijhorst)
- Nijmegen Dukenburg - 5 (Weezenhof 9307)
- Nijmegen Dukenburg - 6 (Woonwagencentrum)
- Nijmegen Dukenburg - 9 (Malvert Maisonnettes)
- Nijmegen Dukenburg - 10 (Uitvaartfaciliteit nabij Staddijk 20)
- Nijmegen Dukenburg - 11 (Meijhorst Horizon)
- Nijmegen Dukenburg - 12 (Voormalige locatie Prins Mauritsschool)
- Nijmegen Dukenburg - 13 (Meijhorst 60-10)
- Nijmegen Dukenburg - 15 (herontwikkeling voormalige Hanocatie)
- Nijmegen Dukenburg - 16 (Skaeve Huse)

Daarnaast zijn er nog facetbestemmingsplannen vastgesteld die ook voor Dukenburg gelden:

- Facetbestemmingsplan Parkeren
- Facetbestemmingsplan Archeologie

Stadsdeelcentrum Dukenburg in Zwanenveld valt in de beheersverordening Nijmegen Brabantse Poort.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 komen al deze plannen, voor zover deze vallen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, te vervallen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de Ontwikkelagenda Dukenburg met daarin de ambities voor Dukenburg. In hoofdstuk 3 komt het rijks- en provinciaal beleid aan de orde. Hierin wordt onder andere ingegaan op de verstedelijkingsstrategie en Woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende thema's aan bod, zoals wonen, werken en groen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 6 komen de verschillende ontwikkellocaties ter sprake, waarbij voor 4 ontwikkellocaties een ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. In hoofdstuk 7 wordt de plansystematiek van dit bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op participatie en de overlegreacties van de overlegpartners.

Hoofdstuk 2 Ontwikkelagenda Dukenburg

2.1 Aanleiding

Deze ontwikkelagenda neemt de ambities uit de Omgevingsvisie en Ambitiedocument Kanaalzone Zuid over en brengt ze samen in een ambitiekaart voor heel Dukenburg. De ontwikkelagenda heeft gediend als basis voor het opstellen van dit bestemmingsplan.

Naast deze ambities is in deze agenda ook informatie over lopende programma's en projecten opgenomen, zodat de ontwikkelagenda een overzicht geeft vaHH de ontwikkelingen, ambities en kansen in dit stadsdeel. Hiermee geven we richting aan, en ruimte voor, lopende en nieuwe initiatieven in Dukenburg. Daarnaast is de ontwikkelagenda ook een uitnodiging aan anderen, om mee te doen en initiatieven te ontplooien die bijdragen aan de ambities voor Dukenburg. De ontwikkelagenda Dukenburg is opgenomen in Bijlage 1.

2.2 Opgave

2.2.1 Toekomstverkenning Dukenburg

Dukenburg kent vele gezichten, de verschillende wijken en woongebieden hebben ieder hun eigen karakter. Over het algemeen zijn bewoners van Dukenburg gehecht aan hun wijk en wil men er graag blijven wonen. De ruime groene opzet wordt vaak genoemd als aantrekkingskracht.

Willen we de leefbaarheid in Dukenburg op peil houden dan zijn er ook trends en vraagstukken die extra aandacht verdienen. Denk hierbij aan armoede, gezondheid, toenemende zorgvraag, vergrijzing en bevolkingskrimp. Andere vraagstukken zijn: een negatief imago bij buitenstaanders, verouderd vastgoed, en voorzieningen die onder druk staan.

In 2018 is daarom een toekomstverkenning uitgevoerd om in kaart te brengen wat er nodig is voor een toekomstbestendig Dukenburg. De opgaven op het gebied van woningdifferentiatie, armoede(bestrijding) en werk, en imago staan centraal. De Toekomstverkenning is input geweest voor de Omgevingsvisie en voor deze ontwikkelagenda.

2.2.2 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad

Nijmegen beschrijft de toekomstige ontwikkeling van de stad in haar Omgevingsvisie 4 opgaven en 8 ruimtelijke keuzes staan centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.





Het uitgangspunt van de Omgevingsvisie is om de toekomstige groei van inwoners en werkgelegenheid mogelijk te maken binnen de bestaande grenzen van de stad. Daar zoeken we de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Speerpunten in de Omgevingsvisie zijn:

- Verbeteren leefbaarheid
- Intensivering en transformatie
- Vergroten functiemenging

Nijmegen omarmt het kanaal

De zone langs het Maas-Waalkanaal is aangewezen als één van de 3 focusgebieden om de toenemende vraag naar wonen en werken in Nijmegen een plek te geven (de compacte stad). In de focusgebieden ligt de nadruk op intensivering, functiemenging en transformatie.

We omarmen het kanaal en geven een impuls aan de wijken langs het Maas-Waalkanaal. Zo verkleinen we de psychologische afstand van deze wijken tot de rest van de stad. De invulling van wonen en werken combineren we nadrukkelijk met andere opgaven zoals duurzame mobiliteit, leefbaarheid, openbare ruimte, gezondheid en duurzaamheid. Zo worden de wijken langs het kanaal toekomstbestendig

Toekomstbestendig Dukenburg

Een van de speerpunten in de Omgevingsvisie is het toekomstbestendig maken van wijken/stadsdelen uit de jaren '60 en '70. Stadsdelen zoals Dukenburg, Lindenholt, en de wijken Hatert en Neerbosch-Oost.

We zetten hier in op sterke wijken met passende, bereikbare, en toegankelijke voorzieningen. In Dukenburg zien we kansen voor gemengde wijken door een meer gevarieerd woningaanbod en daar waar mogelijk een impuls te geven aan een groene, gezonde en toegankelijke leefomgeving met een openbare ruimte die iedereen uitnodigt tot sporten, bewegen en ontmoeten. Ook de energietransitie is een groot thema in Dukenburg met o.a. een wijkwarmteplan in Zwanenveld, later volgen volgens plan ook andere wijken.

Uitvoeringsagenda Wonen

In de bij de Omgevingsvisie behorende Uitvoeringsagenda Wonen wordt Dukenburg benoemd als plek waar we de komende jaren verder inzetten op de transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad.

We vergroten de plancapaciteit in de stad, om zo meer appartementen, sociale en middeldure huur, middeldure koop en meer woonruimte voor studenten te realiseren. Waarbij we gaan voor een inclusieve stad met gemengde wijken. In Dukenburg willen we meer woningdifferentiatie en ligt het accent op middeldure huur en -koop en levensloopgeschikte appartementen.

We ambiëren geen groei van de sociale huurvoorraad in Dukenburg, maar zetten bij gebiedsontwikkelingen wel in op toevoeging van sociale huur die voor een verbetering van de voorraad zorgen, zodat de transformatie van de bestaande sociale voorraad kan worden doorgezet. Met deze inzet helpen we zowel starters als doorstromers (ouderen) in en om Dukenburg. Door een betere doorstroming komen (eengezins)woningen vrij waarmee we kansen voor gezinnen vergroten en het potentieel voor diverse voorzieningen versterken.

Dukenburg is een goede plek voor meer flexibele of gemeenschappelijke woonvormen voor diverse doelgroepen. Bij de kansen voor studentenhuisvesting in Dukenburg kijken we vooral naar locaties met goede OV en fietsverbindingen met de campus.

2.3 Ambitiekaart Dukenburg

De ambitiekaart bevat de ruimtelijke vertaling van de opgaven en kansen voor een toekomstbestendig Dukenburg. Die kansen willen we (laten) benutten door gebruik te maken van de bestaande identiteit en kwaliteiten in het stadsdeel, en (initiatiefnemers) ruimte te geven voor vernieuwing. Waarbij de positieve impact van vernieuwing verder reikt dan de specifieke locatie of het plangebied van een initiatief.

In Dukenburg geven we invulling aan de opgaven uit de Omgevingsvisie voor een economisch veerkrachtige, sociale & gezonde, aantrekkelijke en duurzame stad. Waarbij keuzes uit de Omgevingsvisie zoals het omarmen van het kanaal en Dukenburg als toekomstbestendige wijk in het bijzonder relevant zijn voor dit stadsdeel.

In Dukenburg gaan we voor een integrale benadering door:

- Functiemenging: Vanuit de opgave voor wonen en werk kijken we naar functiemenging op de juiste plekken, om de stedelijke dynamiek of ontspanning te bevorderen.
- Een combinatie van het sociaal-maatschappelijke met het fysieke: Fysieke projecten dragen bij aan maatschappelijke opgaven. Bijvoorbeeld door inzet van social return1F bij Aardgasvrij Zwanenveld, woningen voor specifieke doelgroepen, of het bieden van mogelijkheden voor werk en opleiding.
- Inzet op bereikbaarheid, groen (openbare ruimte) en cultuurhistorie als dragers voor een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat.
- Twee niveaus van ontwikkellocaties: het stadsdeel (koningskoppel, kanaalzone) en de wijk of buurt (wijkontmoetingsgebieden).
- Verbinding van Dukenburg met de rest van de stad. O.a. via de ruimtelijke dragers, ontwikkellocaties, en inzet op langzaam verkeer.

De ambitiekaart laat zien hoe de opgaven en kansen zijn vertaald naar locaties in Dukenburg. Met als speerpunten de kanaalzone, het koningskoppel, wijkontmoetingsgebieden, en groen en bewegen.

In de zone langs het kanaal wordt Dukenburg verbonden met het water, met Winkelsteeg en met de rest van de stad. Dat kan door transformatie van gebieden langs het kanaal, betere verbindingen en aantrekkelijke inrichting. Met een stedelijk karakter bij Zwanenveld. Daarnaast is de kanaalzone uitnodigend met een verblijfsfunctie in de vorm van sport, ontspanning en recreatie.

Vanwege hun uitstraling voor het hele stadsdeel profileren de gebieden rondom de OV-knoop en het stadsdeelwinkelcentrum zich samen met de Meijhorst 60e als koningskoppel. Het betreft aantrekkelijke (ontmoetings)plekken met veel dynamiek en menging van wonen, werken en voorzieningen.

Op wijkniveau bevinden zich wijkontmoetingsgebieden op de plek van bestaande wijkparken en de daarbij gelegen voorzieningen. Hier ligt de nadruk op ontmoeting, voorzieningen en verblijfskwaliteit op wijkniveau. Maar ook op nieuwbouw of herontwikkeling op wijk- of buurtniveau.

Het stadsdeelpark zorgt voor samenhang en verbinding tussen o.a. het koningskoppel, de kanaalzone en de omliggende wijken door een aangenaam verblijfsgebied en door steeds meer te voorzien in goede routes voor langzaam verkeer.

Spelen, bewegen en ontmoeten in het groen. Het groen helpt om de wijken te verbinden en biedt een gezonde en klimaatbestendig woonomgeving. De parken en groene ring rondom Dukenburg zijn kansrijk voor een aantrekkelijk en samenhangend verblijfsgebied voor bewoners, met goede routes voor voetgangers en fietsers vanuit de wijken. Hier kan ook de geschiedenis van Dukenburg meer herkenbaar en beleefbaar worden gemaakt.



kaart: ambitiekaart Dukenburg


LEGENDA
Gemengd stedelijk gebied
Zoekgebied bedrijvigheid
Stepping stone - KanaalKnoop/ROC
Stadsdeelpark
Laanstructuur bij ruimtelijke dragers
Beweegroutes
Levensader
Gebiedstransformatie stadsdeelwinkelcentrum
Herontwikkeling Meijhorst 60° straat
Wijkontmoetingsgebieden
Ontwikkellocaties
Versterken ontmoeten
Proeftuin Aardgasvrij Zwanenveld
Scholen, sporthallen, wijkcentra, etc.
Cultuurhistorische gebouwen
Teersdijk
Grand Canal
Lanen (cultuurhistorisch waardevol)

Hoofdstuk 3 Rijks- en provinciaal beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit tot 2040. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR laat een sterke focus zien op het herstel van de economie met prioriteit bij de ontwikkeling van de mainports Amsterdam en Rotterdam, de brainport Eindhoven en de greenports met bijbehorende achterlandverbindingen. Voor de topregio's heeft het Rijk een excellente ruimtelijk-economische structuur voor ogen, door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's en concentratie van de topsectoren. Hiervoor moeten genoeg woningen, bedrijventerreinen en kantoren beschikbaar zijn. En deze moeten passen bij de wensen van bedrijven en hun werknemers. In Nijmegen bevindt zich een van deze topregio's: de Health Valley.

Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Het kabinet heeft in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Hiervan zijn 13 onderwerpen van 'nationaal belang' afgeleid, waarvoor centrale sturing nodig wordt geacht en waarvoor het Rijk verantwoordelijk is en haar bevoegdheden wil inzetten. In vergelijking met eerder rijksbeleid wordt veel aan lagere overheden overgelaten. Planologische besluiten worden niet meer preventief getoetst op de naleving van nationale normen tenzij het de directe belangen van Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I inzake weg- en waterbeheer, defensieterreinen rijksinpassingsplannen voor energie-infrastructuur betreft.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn rijksregels opgenomen ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland. Deze zijn van belang voor de inhoud van bestemmingsplannen. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Een deel van het Barro is gebaseerd is op eerdere planologische kernbeslissingen (pkb's) en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen volgen de nahangprocedure en kunnen vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde is onder andere de Romeinse Limes aangewezen. De Romeinse Limes loopt over een groot deel van het plangebied.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Daartoe is een artikellid ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen dienen te motiveren. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd, met als doel deze te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te beperken. Voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om bij uitwerkings- en wijzigingsplannen de laddertoets pas uit te voeren bij de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan. Met de gewijzigde ladder zijn de drie treden uit de vorige ladder komen te vervallen. De nieuwe ladder luidt als volgt (artikel 3.1.6 lid 2 Bro): "*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*"

3.1.4 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang: (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en hanteert dan ook dezelfde brede opvatting van het begrip fysieke leefomgeving: de natuurlijke omgeving met grote wateren en natuurlandschappen, agrarische cultuurlandschappen, de gebouwde omgeving met steden, dorpen, bedrijventerreinen, netwerken en infrastructuur voor het verkeer van personen, goederen, data, stoffen en energie, en het cultureel erfgoed. De ontwikkeling van de leefomgeving moet zo veel als mogelijk in balans zijn met bescherming van waarden als gezondheid, veiligheid, landschap, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. De fysieke leefomgeving is verweven met de sociale leefomgeving.

Keuzes voor verstedelijking: Kanaalzone en Dukenburg

Het grootste deel van de bevolking leeft, woont en werkt in stedelijke regio's. Stedelijk Nederland functioneert als een netwerk van onderling goed met elkaar verbonden steden en regio's, gedragen door een snel, duurzaam en comfortabel mobiliteits- en transportsysteem. Stedelijk Netwerk Nederland - de Randstad, Amersfoort, Zwolle, Arnhem-Nijmegen, Brabantse stedenrij, met uitlopers naar Twente, Groningen en (Zuid-)Limburg - is het kloppend hart van land en economie.

Bij de keuzes voor verstedelijking hanteert het Rijk een voorkeursvolgorde. Zo zet het Rijk bij het ontwikkelen van nieuwe woon- en werklocaties in op een goede ruimtelijke indeling van de regio die onnodige mobiliteitsstromen van personen- (onder meer woon-werkverkeer) en goederenvervoer voorkomt en wordt rekening gehouden met de verschillen in de vraag binnen de regio (bijvoorbeeld voorkeur voor de centrum-stad). Binnensteden en gebieden nabij en rondom OV-knooppunten worden optimaal benut als geconcentreerde woon- en werklocaties met een hoge bebouwingsdichtheid gekoppeld aan een goede ontsluiting.

Bij de keuzes voor verstedelijking staan zoekgebieden voor grootschalige ontwikkellocaties in de NOVI. Dit zijn 14 gebieden, waaronder twee in de regio Arnhem-Nijmegen: Nijmegen Kanaalzone en Nijmegen Stationsgebied. Dukenburg is onderdeel van de Kanaalzone.

Samenwerking via Omgevingsagenda Oost, Verstedelijkingsstrategie en Woondeal

In 2020 is de Omgevingsagenda Oost vastgesteld door het Rijk, provincies Gelderland en Overijssel en de waterschappen in Oost-Nederland. Hierin is afgesproken verder te werken aan

verstedelijkingsstrategieën.

Het realiseren van deze grootschalige ontwikkellocaties acht het Rijk van groot belang voor het behalen van de ambities voor verstedelijking in deze regio's. Het wordt als een gezamenlijke opgave voor alle overheidslagen gezien om deze te laten slagen. In de regionale verstedelijkingsstrategieën en de uitvoering van de Woondeals wordt dan ook gekeken op welke manier de verschillende partijen kunnen bijdragen aan het behalen van die ambitie. In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen wordt momenteel samen met de FoodValley, provincie Gelderland en het Rijk een regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld.

In de meest gespannen woningmarktregio's zet het Rijk op Woondeals in om door structurele samenwerking van het Rijk met deze regio's de belemmeringen voor de realisatie van bouwlocaties weg te nemen, als ook meer algemene belemmeringen voor het goed functioneren van de regionale woningmarkten. Het gaat erom gezamenlijk een versnelling en vergroting van de bouwproductie te realiseren. Tegelijkertijd spelen vooral in deze regio's, ook los van de groeiende bevolking, grote knelpunten op het gebied van bereikbaarheid.

In de regio's met de hoogste druk en/of een complexe verstedelijkingsopgave waarin meerdere nationale belangen samenkomen werken Rijk en regio gezamenlijk aan verstedelijkingsstrategieën waar integrale keuzes worden gemaakt op het gebied van onder andere wonen, werken, mobiliteit, recreatie in het groen, klimaatadaptatie, landschap, energietransitie.

Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Met de ondertekening van de Woondeal in 2020 hebben het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen zich verbonden aan de ambitie om het groene profiel van de regio te versterken en tegelijkertijd de groei aan inwoners te faciliteren.

Het zuidelijk deel van de kanaalzone is in de Woondeal benoemd als één van de twee complexe strategisch gebiedsontwikkelingen in de regio. In dit gebied kan de toekomstige groei van Nijmegen gestalte kan krijgen, zowel op het gebied van wonen als werkgelegenheid. Daarmee staat (ook) Dukenburg de komende jaren in de schijnwerpers bij de ruimtelijke ontwikkeling van Nijmegen en is er ruimte voor het toevoegen van circa 1500 tot 1800 nieuwe woningen in het stadsdeel.

Onderstaande punten worden in de Woondeal specifiek benoemd voor Dukenburg:

- Menging van wonen en werken op de kantorenstrip in de Meijhorst (60e straat).
- Verdichting op en rond het station Nijmegen-Dukenburg in samenhang met de herstructurering van Winkelcentrum Dukenburg.
- Transformatie en verdichting op en rond voorzieningenclusters (winkelcentra) .
- Inbreiding op verschillende verdichtingslocaties langs het Maas-Waalkanaal .
- Via transformatie en inbreiding de bestaande wijken toekomstbestendig maken voor zowel mensen uit de wijk (doorstroming) als nieuwe doelgroepen, onder meer door het verbeteren van de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen.
- Verdichting, vernieuwing en verduurzaming (energietransitie en klimaatadaptatie)
- Herstructurering van buurten met maisonnettewoningen.
- Integrale wijkaanpak om de leefbaarheidsproblemen aan te pakken.
- Woningtoewijzing op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet).
- Pilots voor slimme vormen van mobiliteit, deelsystemen en flexibilisering van het parkeerbeleid.
- De mogelijkheid om businesscases op te stellen voor verschillende gebiedsontwikkelingen welke als basis dienen voor een aanvraag voor landelijke woningbouwimpulsmiddelen.

3.1.5 Conclusie

Met de ondertekening van de Woondeal in 2020 hebben het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen zich verbonden aan de ambitie om het groene profiel van de regio te versterken en tegelijkertijd de groei aan inwoners te faciliteren. Daarmee staat (ook) Dukenburg de komende jaren in de schijnwerpers bij de ruimtelijke ontwikkeling van Nijmegen en is er ruimte voor het toevoegen van circa 1500 tot 1800 nieuwe woningen in het stadsdeel.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en ambities over thema's zoals ruimte, energie, klimaat, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsvisie is een 'plan' dat richting geeft (een gedeeld vergezicht), en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in sectorale of regionale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategieën, Programma Mobiliteit, en Regionale Woonagenda's.

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

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

Duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie worden in onderlinge samenhang bekeken. Dit resulteert in ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Deze ambities zijn gerelateerd aan de kerntaken van de provincie. Elke ambitie kent zijn eigen doelstellingen en aanpak.

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

- doen: de provincie kijkt breed met focus en zoekt actief ruimte;
- laten: de provincie stimuleert niets buiten haar visie;
- zelf: de provincie neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld;
- samen: de provincie werkt samen met partners en stimuleert innovatie en kennisdeling.

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

vervoersbeleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening (31 maart 2021). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

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

3.2.3 Conclusie

Bij de verschillende deelparagrafen is ingegaan op het (provinciale) beleid dat specifiek op het betreffende thema van toepassing is in relatie tot de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

Hoofdstuk 4 Thema's

4.1 Wonen

4.1.1 Beleid

Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

Met de "Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030" hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.500 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130% nodig. Daarbij gaat het dus om totaal ongeveer 13.500 woningen. Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd. Daaruit blijkt een enorme kwantitatieve opgave. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).

Regionaal woningmarktonderzoek 2019

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

Woonbehoefteonderzoek 2019

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

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

koopwoningen uit.

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

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

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

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

Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord Nijmegen "Samen Vooruit 2018-2022" zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: bouwen aan een aantrekkelijke stad. We maken groei mogelijk en zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft.

Planningskader wonen met zorg voor ouderen 2017

Met het planningskader wonen met zorg voor ouderen hebben we de behoefte voor toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in de sociale huur in kaart gebracht. Uitgangspunt van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgeschikte woonruimten.

4.1.2 Dukenburg

De verschillende beleidskaders samen maken het woonbeleid voor Dukenburg. In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 is opgenomen dat we voor Dukenburg de komende jaren verder in zetten op transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad. Het accent daarbij ligt in Dukenburg op toevoeging van middeldure huur en koop en levensloopgeschikte appartementen. Ook kijken we met de SSH& naar de mogelijkheden dicht bij de voorzieningen in Dukenburg in combinatie met een goede OV en fietsverbindingen met de campus. We zien in Dukenburg ruimte voor bijzondere woonvormen. Het gaat dan om woonvormen die flexibel, tijdelijk of collectief van aard zijn.

We werken samen met de woningcorporaties aan een meer gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen in de bestaande stad. In Dukenburg ambiëren we geen groei van de sociale huurvoorraad, maar zetten bij gebiedsontwikkelingen wel in op toevoeging van sociale huur die voor een verbetering van de voorraad zorgen. Hiermee kan de transformatie van de bestaande sociale voorraad worden doorgezet. Met deze inzet helpen we zowel starters als doorstromers (ouderen) in en om Dukenburg. Door een betere doorstroming komen (eengezins)woningen vrij waarmee we kansen voor gezinnen vergroten en het potentieel voor diverse voorzieningen versterken.

In de Kanaalzone-Zuid koersen we in de bestaande wijken en buurten (Dukenburg, Neerbosch-Oost, Hatert en Lindenholt) op transformatie naar gevarieerde, inclusieve, duurzame wijken. We werken in deze wijken aan de sociale opgave die er ligt. De vastgoedstrategie is om toekomstgericht te transformeren via verduurzaming en/of transformatie van bestaande woningen en verdichting en functiemenging rondom OV-knooppunten en bij voorzieningen. We zetten daarbij in op betere verbinding in en tussen wijken, met het groen en met het Maas-Waalkanaal.

4.2 Werken

4.2.1 Detailhandel

Detailhandelsstructuurvisie gemeente Nijmegen 2004

Het lokale detailhandelsbeleid is verankerd in de visie op de detailhandelsstructuur uit 2004. Hierin wordt de huidige situatie en de ontwikkelingsrichting voor detailhandel in de gemeente Nijmegen geschetst. De detailhandelsstructuurvisie wordt op dit moment geactualiseerd.

Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk van buurt- en wijkwinkelcentra. De bestaande winkelzones spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid in de wijken. Daarom is het van belang te blijven streven naar goede ruimtelijke spreiding van het dagelijks aanbod en dat de omvang zich aanpast aan de bevolkingsgroei/spreiding in de stadswijken en buurten. De buurt- en wijkwinkelcentra zijn er vooral voor het boodschappen doen. Daarnaast levert de ontmoetingsfunctie van de kleine winkels en ook de supermarkt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Uitgangspunt voor het beleid is dat men niet ver hoeft te reizen voor het doen van de dagelijkse boodschappen. Landelijk gezien heeft de detailhandel zich in de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. Schaalvergroting, branchevervaging en toenemende mobiliteit hebben geleid tot meer concurrentie op de markt. De supermarktoorlog heeft deze ontwikkeling nog verder versterkt. De detailhandelsvoorzieningen op buurtniveau komen hierdoor onder druk te staan. Met name de buurtwinkelcentra verliezen hun functie. Ook branches als de groenteboer en slagers hebben het bijzonder moeilijk om het hoofd boven water te houden. De verwachting is dat het proces van schaalvergroting nog niet ten einde is. Dit betekent toenemende leegstand in buurtwinkelcentra. In Dukenburg zijn deze trends ook in alle winkelcentra terug te vinden. In dit kader wordt zeer terughoudend omgegaan met detailhandel buiten de bestaande winkelstructuur.

Winkelstructuur Dukenburg

In de Detailhandelsstructuurvisie van 2004 is ten aanzien van het stadsdeel Dukenburg opgenomen dat de bestaande structuur op termijn onvoldoende aanknopingspunten biedt voor de vestiging van speciaalzaken. Deze hebben grotere draagvlakken nodig dan de supermarkten, en zouden het best aan kunnen haken bij een groter winkelcentrum. De supermarkten zullen om aantrekkelijk te blijven moeten groeien. Daarbij kunnen niet alle supermarkten (in Meijhorst, Malvert en Weezenhof) uitgroeien tot dat niveau.

De raad heeft er in 2007 voor gekozen om, naast het grotere stadsdeelcentrum Dukenburg in Zwanenveld, ook twee andere winkellocaties in Meijhorst en Weezenhof te willen behouden, waarbij de gemeente de herontwikkeling van Meijhorst actief ter hand heeft genomen. Vanwege de economische crisis is dat indertijd niet van de grond gekomen. In 2012 heeft de raad de keuze gemaakt om de mogelijkheden voor het herontwikkelen van een winkelcentrum in Meijhorst en Weezenhof open te houden, maar hierbij een faciliterende rol te nemen.

Besloten is ook mee te werken aan het verruimen van de huidige gebruiksmogelijkheden van de panden in Malvert tot kleinschalige bedrijvigheid/dienstverlening op het moment dat daar een verzoek voor wordt ingediend.

In 2017 heeft BRO opnieuw onderzoek gedaan om te kijken naar de gewenste en haalbare structuur van de boodschappencentra in Dukenburg. Aanleiding waren de uitbreidingswensen van een aantal supermarkten. Aangezien de eerdere onderzoeken verouderd waren is een actualisatie uitgevoerd.

In het onderzoek is rekening gehouden met de fijnmazige winkelstructuur die de gemeente in haar beleid nastreeft (voorzieningen dicht bij de mensen), de marktmogelijkheden en de effecten van de diverse plannen. Uit het onderzoek blijkt dat er op dit moment een beperkte distributieve uitbreidingsruimte is. Aan de hand van deze benaderde marktruimte zijn mogelijke scenario's voor realisatie van de verschillende planinitiatieven verkend.

Mede op basis van dit onderzoek en eerdere onderzoeken, heeft de raad ingestemd met de volgende structuur:

- Doorzetten van de herontwikkeling winkelcentrum Meijhorst, met als uitgangspunt 2 supermarkten (AH en Lidl). Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd.
- Bij de herbouw van winkelcentrum Weezenhof is de inzet om één grotere, modernere supermarkt (nu zijn nog twee supermarkten mogelijk) te realiseren met aanvullende voorzieningen en woningen daarboven.
- De bestaande winkels in de Malvert kunnen in hun huidige vorm en omvang blijven functioneren, maar er wordt geen medewerking verleend aan uitbreiding van het winkelcentrum en supermarkt. Het toekennen van een bredere bestemming behoort tot de mogelijkheden.
- Het stadsdeelcentrum Dukenburg wordt ondersteund bij verbetering en bestrijden van leegstand met hulp van een adviseur.

Stadsdeelcentrum Dukenburg

In 2016 heeft het bureau DTNP in opdracht van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVVE) in het Winkelcentrum Dukenburg een toekomstverkenning gemaakt van het winkelcentrum. Uit deze toekomstverkenning en onderzoek over het functioneren van het winkelcentrum als geheel voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse boodschappen, blijkt de noodzaak van een gezamenlijke aanpak van de eigenaren om een transformatie van het winkelcentrum mogelijk te maken. In dit onderzoek is het hele verzorgingsgebied van het winkelcentrum betrokken: heel Dukenburg en Lindenholt.

In het onderzoek van BRO van 2017/2018 is onderzoek gedaan naar de toekomst van de winkelstructuur in Dukenburg. Dit onderzoek gaat over het functioneren van de winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen en is vooral gericht op de buurtwinkelcentra Meijhorst, Malvert en Weezenhof. In het onderzoek zijn ook opmerkingen over winkelcentrum Dukenburg opgenomen. In het onderzoek wordt opgemerkt dat het winkelcentrum kampt met een aanzienlijk aantal leegstaande winkelunits en dat dit voornamelijk in het westelijke deel (van het oude centrum) een negatieve impact op het winkelklimaat heeft. Dit deel van het centrum kent bovendien een gedateerde uitstraling en een matige ruimtelijke indeling (geen goede voetgangersrouting). In de rest van het centrum is de leegstand meer verspreid aanwezig en hier is wel een helder winkelcircuit aanwezig.

Volgens een volgende analyse van BRO (uit 2019) in opdracht van gemeente Nijmegen en CVVE worden bovenstaande problemen nogmaals bevestigd. Hierin wordt ook opgemerkt dat het

winkelcentrum nog steeds een groot verzorgingsgebied bedient. Zo is het winkelcentrum Dukenburg voor inwoners van Dukenburg en Lindenholt nog steeds belangrijker voor niet-dagelijkse boodschappen dan het stadscentrum van Nijmegen. Bij de CVVE bestaat daarom de wil om te werken aan een verbetering van het winkelcentrum. Een belemmerende factor hierbij is het versnipperde eigendom van het winkelcentrum. Om het tij te keren hebben de gemeente Nijmegen en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum Dukenburg (CVVE) externe transformatiemanagers aangesteld om te onderzoeken of en in welke vorm transformatie van het winkelcentrum haalbaar is.

Op basis van de analyse is besloten dat gewerkt moet worden aan masterplan voor het winkelcentrum. Dit masterplan is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het vinden van een ontwikkelende marktpartij is de verantwoordelijkheid van de CVVE. De gemeente geeft met een ambitiedocument de kaders voor de integrale ontwikkeling van het winkelcentrum.

Een externe marktpartij gaat de komende periode aan de slag met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Een eerste proeve van het haalbaarheidsonderzoek zal naar verwachting medio 2021 gereed zijn. Zo mogelijk wordt het resultaat uitgewerkt tot een masterplan, wat als basis dient voor het nieuwe bestemmingsplan.

4.2.2 Horeca

Reguliere horeca

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

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

Er is slechts zeer beperkt horeca in Dukenburg en nieuwe horeca is dus snel aanvullend op het bestaande aanbod. In Dukenburg is er reguliere horeca met name te vinden in de winkelcentra in de vorm van pizzeria, Chinees afhaalcentrum en lunchroom. Als restaurant is "het Zusje" een bekende in Dukenburg. Mogelijkheden voor nieuwe horeca zien we vooral in het winkelcentrum Dukenburg, Meijhorst 60ste straat en bij de wijkontmoetingsgebieden.

Ondersteunende horeca

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

een restaurant. Voorbeelden van ondersteunende horeca in Dukenburg zijn de sportkantines bij de sportclubs en het zwembad, de koffiecorner in de bibliotheek, de dansschool en het cultureel centrum de Lindenberg.

4.2.3 Bedrijvigheid

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van nieuwe en uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties - RPW 2021-2024). Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van (regionale) bedrijventerreinen is regionale afstemming vereist. Om er zorg voor te dragen dat ontwikkelingen plaatsvinden op de meest optimale locatie is vroegtijdig een integrale ruimtelijke afweging noodzakelijk. Voor zachte plannen geldt dan ook het volgende:

- Regionale afstemming over het in ontwikkeling nemen van zachte plannen vindt plaats aan de hand van een stappenplan (zie RPW 2021-2024).
- Indien dit niet mogelijk is, en de nieuwe ontwikkeling vanuit de regionale beleidsmatige opgaven toch wenselijk geacht wordt, moet een integrale ruimtelijke afweging plaatsvinden. Hierover is regionale afstemming vereist. Bij de integrale ruimtelijk afweging wordt onder meer gekeken naar:
- De nabijheid van woningen en/of andere (toekomstige) conflicterende functies en ruimteclaims;
- De nabijheid van en bereikbaarheid voor geschikt personeel;
- Zoveel mogelijk aansluiten op bestaande infrastructuur, zowel fysiek als digitaal.
- Kansen en bedreigingen in relatie tot klimaatadaptatie en de energietransitie.

Het toevoegen van een bedrijfsbestemming op de huidige locatie van de Hippe Kip, voor de verplaatsing van autoshowrooms van de Winkelsteeg, is voorgelegd aan het Integraal Overleg Werklocaties (IOW). In paragraaf 6.4.4.2 is daar verder op ingegaan.

4.2.4 Kantoren en dienstverlening

In regionaal verband zijn ook afspraken gemaakt voor het toestaan van grootschalige kantoorontwikkelingen (RPW). Conform deze afspraken zijn er in Nijmegen alleen grote kantoorunits toegestaan in de directe omgeving van het Centraal Station en Station Lent. In woonwijken zijn kleinschalige kantoren tot 500 m^2 toegestaan.

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

- het realiseren van woon-werk panden. Het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten vanuit de woning moet mogelijk zijn, mits er geen hinder veroorzaakt wordt voor de omgeving.
- enige ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en commerciële dienstverlening. Het kan hierbij gaan om enerzijds kleinschalige bedrijven die nu reeds in Dukenburg aanwezig zijn, maar ook om het aantrekken van nieuwe kleinschalige bedrijvigheid.

Mogelijkheden hiervoor zien we bijvoorbeeld bij de transformatie van winkelcentrum Dukenburg, herontwikkeling van de Meijhorst 60ste straat en bijvoorbeeld bij de invulling van plinten van maisonnettes of flatgebouwen.

4.3 Maatschappelijk

4.3.1 Wijkontmoetingsgebieden

Centraal in de Dukenburgse wijken zijn wijkontmoetingsgebieden ingetekend op de ambitiekaart. Dit zijn gebieden die, door de aanwezigheid van een wijkpark en clustering van (maatschappelijke) functies en voorzieningen, nu al plekken zijn waar ontmoeting plaatsvindt. Passend bij de opgave van Nijmegen als sociale stad hebben we oog voor het versterken en stimuleren van deze gebieden voor activiteiten en ontmoetingen.

Binnen een wijkontmoetingsgebied gaat het om ontmoeten in de breedste zin van het woord. Een ontmoetingsplek in de wijk kan tegenwoordig ook van een andere partij zijn dan de gemeente, het kan bijvoorbeeld onderdeel zijn van een wooncomplex of horeca. Het hoeft ook niet per se een gebouw te zijn, want ook de openbare ruimte is een belangrijke plek voor ontmoeting.

Specifiek voor de gemeentelijke wijkaccomodaties wordt momenteel (stadsbreed) onderzocht hoe deze toekomstbestendig kunnen worden en hoe ze de ontmoeting in de wijk nog beter kunnen ondersteunen.

De wijkontmoetingsgebieden bieden ruimte aan nieuwe ontwikkelingen op wijkniveau, passend bij wijk waarin ze liggen. Hier steunen we initiatieven die ontmoeting tussen wijkbewoners mogelijk maken en de doorstroming in de woningvoorraad bevorderen. De nabijheid van voorzieningen maakt het geschikte woonlocaties voor ouderen. Waar mogelijk grijpen we ontwikkelingen aan om het functioneren van het wijkpark te verbeteren.



Kaart: uitsnede uit ambitiekaart Dukenburg (oranje gebieden zijn wijkontmoetingsgebieden)

Wijkparken

De ontmoetingsgebieden liggen rondom de wijkparken van Dukenburg. Deze wijkparken moeten functioneren als sociaal veilige, overzichtelijke en aantrekkelijke verblijfsplekken. Omdat ontmoeting zich ook grotendeels buiten afspeelt nodigt een wijkpark uit tot recreatie, ontspanning, sport en spel.

Maatschappelijke en overige ontmoetingsvoorzieningen

Binnen de wijkontmoetingsgebieden kan gedacht worden aan het combineren van verschillende functies in één gebouw of een samengesteld gebouw. Een gebouw waar jong en oud samenkomt en waar plek is voor wijkinitiatieven. Denk aan (kleinschalige) functies als scholen, horeca, dienstverlening, culturele instellingen, religieuze instelling, kleinschalige bedrijvigheid. Mogelijk in combinatie met wonen op bovengelegen verdiepingen.

Door functies te clusteren ontstaan nieuwe mogelijkheden, met als bijkomend voordeel dat de bekendheid en toegankelijkheid wordt vergroot en faciliteiten gedeeld kunnen worden.

Ook de toekomstbestendigheid van de huisvesting van het basisonderwijs in Dukenburg wordt onderzocht. Verschillende opties worden meegenomen waaronder samenvoeging

Winkelcentra

Naast het stadsdeelwinkelcentrum zijn er in Meijhorst, Weezenhof en Malvert wijkwinkelcentra met een supermarkt. Deze wijkwinkelcentra en supermarkten liggen binnen de wijkontmoetingsgebieden.

Toevoegen woningen

Bij ontmoetingsgebieden zijn er kansen voor het toevoegen van appartementen. Deze woningen kunnen o.a. verouderd vastgoed vervangen. Nieuwe woningen dienen te voorzien in de woonbehoefte van de betreffende wijk om de doorstroming te bevorderen.

Het gaat hierbij met name om appartementen voor ouderen. Zodat ouderen in Dukenburg de mogelijkheid krijgen om in hun eigen wijk te verhuizen van grondgebonden woning naar een appartement in de nabijheid van voorzieningen. Als daarin reeds wordt voorzien kan ook aan andere woonvormen gedacht worden.

Om ontmoeting mogelijk te maken is het wenselijk de appartementen in de plint te voorzien van een kleine recreatieve ruimte voor bewoners. Deze woningen kunnen dan aangemerkt worden als beschut wonen.

4.3.2 Gezondheid

Een gezonde leefomgeving is één van de speerpunten van de gezondheidsagenda 2021-2024. De omgeving waarin we leven heeft grote invloed op hoe we gezond en veilig opgroeien, hoe we ons gedragen en bewegen en hoe we ons voelen. Door aandacht het hebben voor de inrichting van de fysieke omgeving willen we zowel de gezondheid beschermen als bevorderen. Voor een gezonde leefomgeving kent verschillende elementen, waaronder mogelijkheden tot bewegen en spelen, mogelijkheden om te ontmoeten, goede (sport)voorzieningen in de buurt met onder meer een gezond voedselaanbod, gezonde luchtkwaliteit, goede kwaliteit openbare ruimte en groen. We werken onder de noemer 'Groen, gezond en in beweging' samen met de partners in de stad aan een gezonde een beweegvriendelijke stad.

We hebben in Dukenburg met Sportpark Staddijk Noord en Staddijk Zuid een variëteit aan sport- en beweegmogelijkheden. Daarnaast zijn er beweegroutes die door het gebied lopen waarlangs diverse sport-, beweeg- en spelaanleidingen te vinden zijn. Een beweegroute kan in zijn geheel een goed looprondje vormen, maar ook een stukje van de route naar je bestemming in dit gebied. Het rondje kan tevens gebruikt worden om andere beweegroutes te verbinden,

bijvoorbeeld vanuit Hatert en Neerbosch, over de brug met Dukenburg en richting Goffertpark.

4.3.3 Groen, beleven en bewegen

Het vele groen is kenmerkend voor Dukenburg. Er liggen kansen om het groene karakter beter te benutten voor spelen, bewegen en ontmoeten. Dukenburg kan een voorbeeld kan zijn van de groene en gezonde stad.

Het stadsdeelpark, de groene gebieden rondom de wijken (inclusief de kanaalzone) en groene verbindingen voor langzaam verkeer zijn daarbij aanknopingspunten.

Stadsdeelpark

Het stadsdeelpark op de ambitiekaart verbindt de centrale groenzones van de Geologenstrook in Zwanenveld, Douglasbosje en het Grand Canal in Meijhorst & Tolhuis, en het Uilenbosje in Lankforst, zodat er een samenhangend park kan ontstaan. Door de centrale ligging van dit park rondom het Steve Bikoplein heeft het potentie als groene schakel tussen het koningskoppel, de kanaalzone met Winkelsteeg, en de omliggende wijken.

Waardevolle cultuurhistorische elementen in Dukenburg kunnen in dit stadsdeelpark tot hun recht komen door ze zichtbaar en toegankelijk te maken. Zo heeft Dukenburg een landgoed geschiedenis die erg bijzonder is, maar waar weinig mensen weet van hebben. Relicten hiervan bevinden zich hoofdzakelijk binnen het park.

Bovenal dient het stadsdeelpark als interessante plek waar bewoners uit verschillende wijken elkaar kunnen ontmoeten, kunnen recreëren, en zich op een aantrekkelijke manier te voet of per fiets kunnen verplaatsen.

Indien het stadsdeelpark wordt aangesloten op de groene laanstructuur langs de hoofdwegen, van het stadsdeelwinkelcentrum tot aan de Van Boetbergweg, wordt het park gevoelsmatig vergroot en sluit het aan op de ambitie van de Nieuwe Dukenburgseweg. De huidige infrastructuur krijgt zo eveneens meer gebruikskwaliteit voor langzaam verkeer.

Groene ring

Rondom de woongebieden van Dukenburg ligt een ring van groengebieden met o.a. Vogelzang, Staddijk en het kanaal. Vogelzang en Staddijk maken deel uit van de stedelijke groenstructuur van Nijmegen en vormen een overgangsgebied tussen stad en land. Dat komt tot uiting in hun waarde voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie, gebruikswaarde voor sport, ontspanning en als plek voor maatschappelijke functies.

Samen met de parken, andere groenzones en waternetwerken maken ze Dukenburg het groenste stadsdeel van Nijmegen. Een kwaliteit waar we zuinig op zijn en die, indien goed voor het voetlicht gebracht, de aantrekkingskracht en het imago van Dukenburg verbetert.

Door natuurparels via groene corridors te verbinden en waar mogelijk het groen anders in te richten kan de ecologische waarde van het huidige groen worden vergroot. De verdere verduurzaming van het water- en rioolsysteem in Dukenburg is eveneens een kans om de groene en blauwe kwaliteit verder uit te bouwen.

Groene corridors

Door parken met verblijfskwaliteit en via beweegroutes die het groen toegankelijker maken voor wijkbewoners komt de openbare ruimte beter tot zijn recht. Er ontstaan dan

aantrekkelijke groene corridors in (en tussen) de wijken.

Dit helpt ook om de huidige situatie te verbeteren. Nu zijn veel woningen in Dukenburg met de achterzijde naar het openbaar groen gesitueerd resulterend in geslotenheid en verminderde sociale veiligheid van de openbare ruimte.

Buitengebied

De groene gebieden om Dukenburg vormen de poort naar waardevolle natuur- en recreatiegebieden in de omgeving, waaronder de Hatertse en Overasseltse Vennen, Wijchense Ven, en Berendonck.

De nabijheid en toegankelijkheid van deze gebieden zijn een belangrijke pijler van het aantrekkelijk woonklimaat dat Dukenburg te bieden heeft.

Beweegroutes: spelen, bewegen en ontmoeten

We geven de voetganger en fietser meer ruimte in Dukenburg. Het streven is om de hoofdwegen qua karakter aan te laten sluiten bij aangrenzende parken en de groene boulevard die de Nieuwe Dukenburgseweg moet gaan worden. Met een gezondere leefomgeving en aantrekkelijker verblijfsgebied dat uitnodigt tot spelen, bewegen en ontmoeten als resultaat.

Een openbare ruimte waar doorgaande autowegen minder prominent aanwezig zijn verkleint de gevoelsmatige afstand tussen, en geslotenheid van, wijken. Beweegroutes doorkruisen Dukenburg en maken het bewoners gemakkelijk om zich tussen wijkontmoetingsgebieden, naar andere stadsdelen, of het omliggende landschap te verplaatsen. Wat moet leiden tot verbeterde bereikbaarheid en verkeersveiligheid, o.a. met veilige alternatieve routes, voor langzaam verkeer.

Duurzame mobiliteit

Naast langzaam verkeer stimuleren we ook andere vormen van duurzame mobiliteit. Zo vergroot de gebiedstransformatie bij het stadsdeelwinkelcentrum de bereikbaarheid en het gebruiksgemak van het openbaar vervoer voor Dukenburgers.

In het algemeen is er een transitie gaande naar meer elektrisch rijden en deelvervoer. In Dukenburg is dit o.a. zichtbaar door de realisatie van een e-hub bij de Prins Mauritsschool die duurzame mobiliteit toegankelijker maakt voor bewoners van o.a. Zwanenveld. Verder is er bij de Weezenhof een zoekgebied voor een transferium waar bezoekers aan de binnenstad hun reis met het OV kunnen vervolgen, waardoor er minder autoverkeer door de stad hoeft te gaan.

Toekomst zwembaden

De raad heeft de nota toekomstvisie zwembaden vastgesteld waarin een traject is uitgestippeld op welke wijze de baden op een goede manier vervangen kunnen worden voor inwoners van de stad Nijmegen en directe omgeving. In de nota wordt duidelijk dat wordt gegaan voor vervanging van beide zwembaden (zwembad Dukenburg en Nijmegen West) door één centrale zwemvoorziening.

4.3.4 Scholen

Door de vergrijzing van de bevolking in de Dukenburg krijgt het gebied te maken met een daling van het aantal leerlingen in het primair onderwijs, al is deze kleiner dan in de afgelopen 10 jaar. Vanwege de krimp ontstaat leegstand en onderbezetting binnen de scholen. In de toekomst liggen er vraagstukken rondom samenvoeging en vernieuwing van sommige schoollocaties. Vaak bieden deze schoollocaties tevens ruimte aan maatschappelijke functies zoals brede basisteams, kinderopvang, voor- en naschoolse opvang en jeugdgezondheidszorg. Het vinden van goede huisvesting voor de toekomst is hierbij van belang. Hierbij is afstemming gewenst met de nieuwe aanpak rondom wijkaccommodaties en de gewenste wijkontmoetingsgebieden in Dukenburg.

Er moet nog nader onderzocht worden hoe de toekomstbestendigheid van het basisonderwijs in Dukenburg kan worden gerealiseerd. Verschillende opties zijn mogelijk, waaronder samenvoeging. Door functies te clusteren ontstaan nieuwe mogelijkheden, met als bijkomend voordeel dat de bekendheid en toegankelijkheid wordt vergroot en men gebruik kan maken van gedeelde faciliteiten. Mooie voorbeelden zijn de diverse brede scholen, 't Hert, Kulturhusen in kleine dorpskernen etc.

4.4 Groen

4.4.1 Rijksbeleid

Wet natuurbescherming

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

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

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en

planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen (Rijntakken). Het aspect stikstof is hieronder beschouwd.

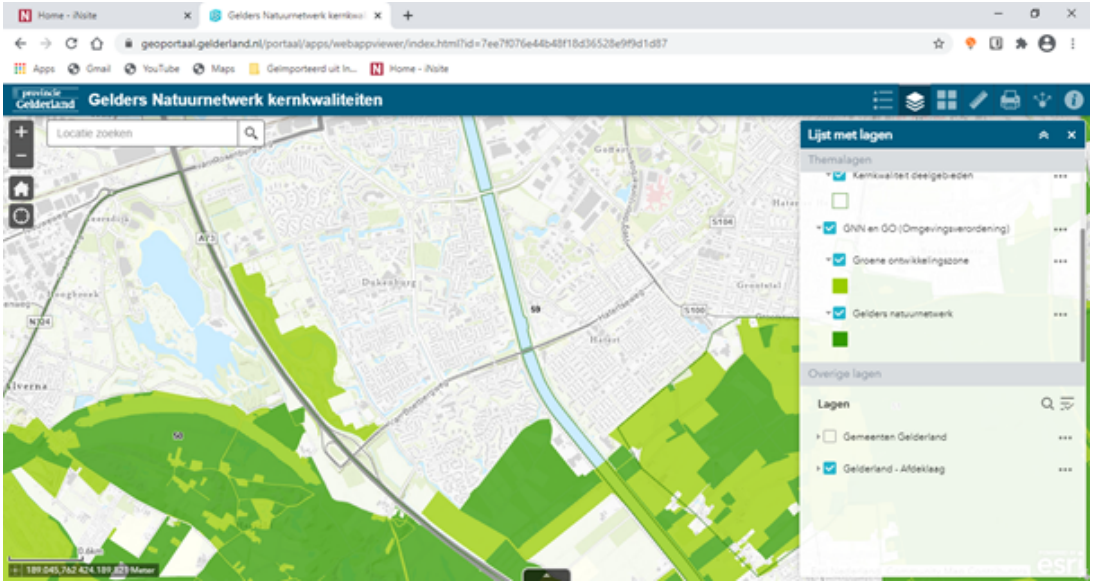
Natura 2000 (stikstof)

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

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van het bestemmingsplan Dukenburg, waarbij vier deelontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt, genaamd Streekweg 21, dependance Prins Clausschool, maisonnettes Lankforst en Teersdijk (Hippe Kip), niet groter dan 0,00 mol/ha/jr. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg (Bijlage 2: Stikstofrapport bestemmingsplan Dukenburg, gemeente Nijmegen, 17 augustus 2021).

4.4.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsverordening zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN, donkergroen) en de Groene Ontwikkelingszone (GO, lichtgroen) waarbinnen ook nog te ontwikkelen gebieden liggen.



kaart: Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en Groene Ontwikkelingszone (licht groen) in Dukenburg

Gelders Natuurnetwerk

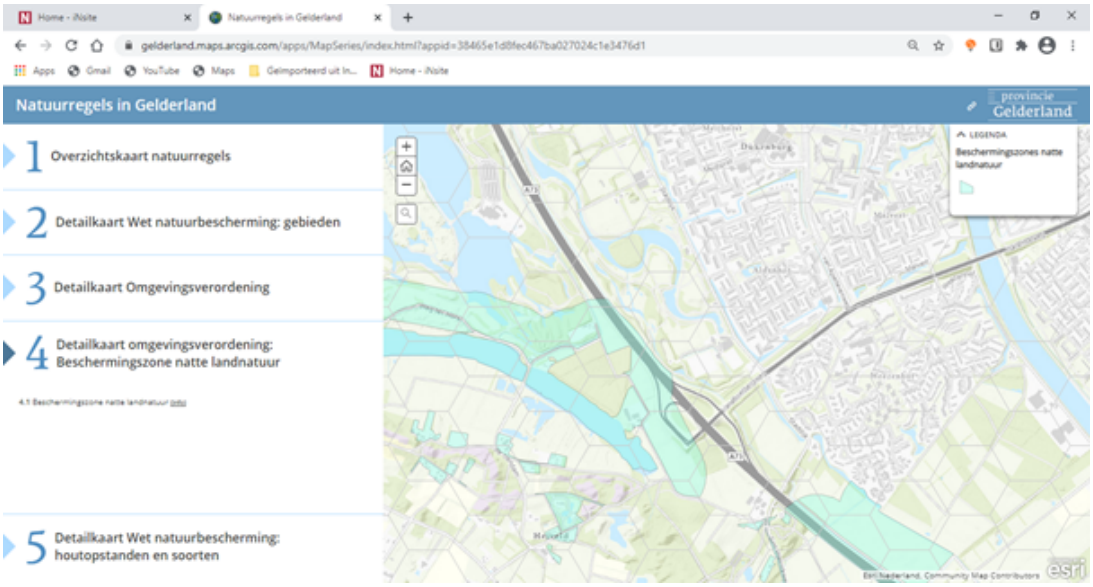
Dukenburg ligt dicht tegen het Gelders Natuurnetwerk (GNN) aan (Hatertse Vennen) en Vogelenzang). Deze natuurgebieden hebben een hoge natuurwaarde en worden strikt beschermd. Deze natuurgebieden maken deel uit van de grote ring van bos- en natuurgebieden om de stad heen, die grotendeels op grondgebied van omliggende gemeenten ligt. Ze vormen ook het recreatief uitloopgebied van de Nijmeegse bewoners en zeker van die van Dukenburg. In ons gemeentelijk groenbeleid willen we ons natuurlijk groen verbinden met de GNN/GO om zo de stadsnatuur te versterken (zie gemeentelijk beleid).

Groene Ontwikkelingszone

Dukenburg ligt dicht tegen de Groene Ontwikkelingszone (GO) aan van de zuidflank van Nijmegen die dient als ecologische verbinding tussen Heumensoord en de Hatertse Vennen ten behoeve van vooral de das. In Park Staddijk is een gedeelte aangewezen als GO. Dit is de orchideeënweide Bloemendal en omliggende bosjes, graslanden en wateren. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met meestal een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

Beschermingszone Natte Landnatuur

Rondom de Hatertse Vennen ligt ook een contour bescherming natte landnatuur. Deze lag in het verleden over de woonwijken Aldenhof/Weezenhof, maar ligt nu grotendeel erbuiten. Het is de ambitie van de provincie om de waterhuishoudkundige omstandigheden rond de natte landnatuur op orde te houden zodat (herstelde) watercondities voor verdroogde natte landnatuur niet teniet gedaan worden door waterhuishoudkundige ingrepen in de directe omgeving. Als voor een ingreep in een hydrologische beschermingszone een bestemmingsplan moet worden aangepast en deze ingreep heeft een significant nadelig effect op de instandhouding van de natte landnatuur, dan kan dit alleen maar als er sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd. Als deze beschermingszone zich in de Groene Ontwikkelingszone (GO) bevindt dan gelden voor uitbreidingen van bestaande activiteiten de regels van het GO.



kaart: beschermingszone natte landnatuur (lichtblauw)

4.4.3 Gemeentelijk beleid

Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'. Dat betekent dat we bewust ruimte creëren voor de natuur in de groenstructuur (bijvoorbeeld door planten te gebruiken die als voedselbron voor insecten dienen) en in gebouwen (bijvoorbeeld door schuil- en nestelgelegenheden in het gebouw te integreren).
- We realiseren een aantrekkelijke en groene buitenruimte in de stad en in de wijken, die uitnodigt om te ontmoeten en te spelen. Bijvoorbeeld door woningen in een hofje te bouwen of gezamenlijke groene ontmoet- en speelplekken in de buurt en door verbindingen te maken voor wandelen en fietsen).
- Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hitte stress en voor een betere luchtkwaliteit. Bijvoorbeeld door veel bomen te planten, die schaduw en koelte geven.
- Stadslandbouw initiatieven zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Hier vallen ook de moestuinen en volkstuinen onder en maatschappelijke projecten als "Van tuin tot Bord".
- Groen maakt de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving.
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken door natuurparels (groene gebieden met een hoge biodiversiteit) onderling en met de natuurgebieden buiten de stad te verbinden.
- We willen een groene stad met ruimte voor diverse soorten groen, zowel in de wijken als in en om de stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners en creëren we ook voldoende ruimte voor dieren.

Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit

Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene

gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen, voor de ecologische waarde en voor de mogelijkheid tot ontmoeten en spelen. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

Topindicator groen (2010)

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator "binnen 300 meter van iedere woning ligt 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen" vastgesteld. Dit is de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) norm. De laatste kaart over het bereiken van deze norm is van 2018. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Bijvoorbeeld in de nota 'Samen gezond verder. Lokaal gezondheidsbeleid Nijmegen 2013-2016' wordt het belang van groen genoemd en is de topindicator onderdeel van het beleid. De indicator is nuttig om gebieden te identificeren waar een groentekort is. Het is zaak om nieuwe woongebieden dusdanig in te richten dat aan de topindicator groen wordt voldaan en dat er voldoende groen op loopafstand beschikbaar is.

Geheel Dukenburg voldoet door zijn groene karakter van de wijken geheel aan deze norm.

Groenplan De groene draad (2007)

Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling: "Inzicht te geven in het totaal van groene ontwikkelingen in en om de stad en hun onderlinge samenhang en vanuit een groen toekomstperspectief een gids te zijn voor stedelijke ontwikkelingen".

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd vooral uit groene vlakken (parken en groengebieden) en bermen. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lanen), vlakken (bossen) en punten (monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleiner wijkgroen. Op dit moment wordt via het opstellen van een biodiversiteitsplan met een nieuwe hoofdgroenstructuur dit groenbeleid geactualiseerd. Met name komt er meer aandacht voor versterking van de biodiversiteit met ook meer aandacht voor de soortenbescherming.

De ontwikkelingen de komende decennia in Dukenburg kunnen benut worden om de kwaliteit van het groen te verbeteren. De grote eenheden groen in de wijk en de samenhang tussen de verschillende wijken zijn van substantieel belang voor het karakter van het stadsdeel. Deze dienen dan ook in hun samenhang behouden te blijven. Daarnaast is het groen in Dukenburg aangelegd op basis van een aantal historische relicten van het landgoed Duckenburg. De zichtbaarheid van deze historische wortels van de wijk dient gehandhaafd en versterkt te worden. Park Staddijk vervult verschillende functies voor natuur, recreatie en sport. Rode ontwikkelingen passen hier niet goed bij, omdat daarmee de eenheid van het gebied verloren gaat. De relatie met de Kanaalzone kan verbeterd worden door meer verbindingen aan te leggen. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om bijzondere (cultuurhistorische) eigenschappen van het gebied als identiteitsdragers te ontwikkelen. Het gebied rondom het Grand Canal en het Stadspark Staddijk zijn om die reden studiegebieden voor nadere uitwerking.



Kaart: uitsnede "Groenplan De groene draad"

Handboek stadsbomen (2009)

Het Handboek Stadsbomen, als uitwerking van De Groene Draad, vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen. De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud én ontwikkeling. Dit handboek wordt nu herzien en medio 2021 zal het nieuwe Bomenplan Nijmegen met een nieuwe Hoofdboomstructuur worden vastgesteld.

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdboomstructuur opgenomen, die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur. De Hoofdboomstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen. Volgens het vastgestelde beleid zijn vele hoofdwegen onderdeel van de hoofdboomstructuur. Deze indeling gaat vervallen.

In het nieuwe Bomenplan Nijmegen worden de bomenlanen niet meer ingedeeld op de categorie wegen, maar krijgen zij eigenstandige waarden. Statige lanen liggen langs de hoofdwegen van de stad en hebben een duidelijke uitstraling op basis van de grootte van bomen. Beeldkwaliteit is hier de belangrijkste waarde. Cultuurhistorische bomenlanen is een tweede waardering. Hieronder vallen bomen langs oude veldwegen (Teersdijk) en de cultuurhistorische bomenlanen in landgoederen, zoals Duckenburg eens was. De derde categorie zijn de bomenlanen langs wegen die een ecologische verbinding moeten vormen tussen grotere groengebieden en daarmee de biodiversiteit moeten versterken. Tenslotte hebben we in stenige wijken en het centrum een dichtere bomenstructuur opgenomen in de hoofdboomstructuur, omdat bomen schaduw en koelte geven en daarmee hittestress verminderen. Dit speelt minder in Dukenburg.



Kaart: uitsnede conceptkaart Bomenplan Nijmegen

Monumentale bomen weerspiegelen net als monumentale gebouwen de geschiedenis van de stad. Om de cultuurhistorische betekenis van het groen in de stad te waarborgen en te verbeelden, zijn monumentale bomen belangrijk. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, buitengewone en waardevolle bomen opgenomen in het Bomenplan. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud en hebben een cultuur-historische betekenis en goede levensverwachting. Buitengewone bomen zijn bijvoorbeeld dendrologisch unieke soorten. In Dukenburg houdt die cultuurhistorische waarde vaak verband met relicten van het voormalige landgoed Dukenburg. Daarnaast zijn er bomen in het stadsdeel die nog de originele aanplant van de wijk laten zien. De waardebepaling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen.

Soms is het onoverkomelijk dat bij ontwikkelingen bomen en ander groen verloren gaat om ruimte te geven aan andere functies. In het bomenplan Nijmegen is de ladder voor het behoud van bomen opgenomen. Deze dient bij ontwikkelingen als uitgangspunt voor het behoud van groen. Mochten bomen en groen toch verloren zijn gegaan dan zal de verloren gegane waarde gecompenseerd moeten worden in nieuw groen binnen de ontwikkeling of worden afgekocht als dit binnen de ontwikkeling niet mogelijk blijkt. Compensatie van bomen en groen binnen en/of rondom de ontwikkeling is het uitgangspunt. Bij financiële compensatie streeft te gemeente ernaar om in de buurt van de ontwikkeling (doch in ieder geval binnen het stadsdeel) de groene waarde te compenseren door nieuwe aanleg.

Operatie Steenbreek'

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

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de algemene biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven belevingswaarden. Daarnaast verhoogt het de geluidsisolatie, luchtzuivering, waterbergingscapaciteit en warmteregulering in het stedelijk gebied. Dit verhoogt uiteindelijk de leefkwaliteit van de stad voor mensen en maakt de omgeving meer bestand voor de toekomst (stressbestendig voor klimaatverandering).

Om natuurinclusief bouwen te implementeren in de bouwplannen, is de Toolbox "Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong" opgesteld. Deze toolbox kan ook worden toegepast in de bestaande stad, zoals voor de ontwikkellocaties in Dukenburg. De toolbox is gebaseerd op de omgeving, de gewenste soorten en de ambitie en gekoppeld aan de Leidraad natuurinclusief bouwen, renoveren en verduurzamen van de Provincie Gelderland. Het systeem richt zich in eerste instantie op de gebouwgebonden soorten gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw maar op basis van de ecologische potenties en behoeften, worden er binnen de deelgebieden bepaald op welke soorten en aanvullende maatregelen de focus wordt gelegd. Dit betreft geïntegreerde voorzieningen in de gevels of onder dakpannen van hoogbouw en grondgebonden woningen. Om tot duurzame vestiging van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis te komen, zijn nestvoorzieningen alleen niet genoeg. Wanneer de soorten geen plek hebben om te foerageren, is de waarde van de nestvoorzieningen daar beperkt. De toolbox bevat daarom tevens groene omgevingsmaatregelen waardoor de stedelijke biodiversiteit wordt versterkt, de belevingswaarde voor de toekomstige bewoners vergroot en een bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie.

4.5 Water

Uitgangspunten Omgevingsvisie

Bij de verdere ontwikkeling van de stad gaan we uit van het natuurlijk systeem, dat bestaat uit groen, water en de ondergrond. Juist als we de stad gaan verdichten en intensiveren, wordt de kwaliteit van de groene en blauwe netwerken en plekken in de stad steeds belangrijker. Zowel voor de leefbaarheid van mens en dier, de biodiversiteit en klimaatadaptatie, als voor de gezondheid en bewegen. Gelukkig hebben we in Nijmegen veel (historische) water- en groenstructuren. Denk aan de Waal, het Maas-Waalkanaal, de watergangen in Nijmegen-Noord en Dukenburg en de bossen op de stuwwal aan de zuidzijde.

- We versterken de groenkwaliteiten op de oevers van het Maas-Waalkanaal in samenhang met woningbouw.
- We maken het natuurlijk systeem robuuster. Denk aan meer groen, extra oppervlaktewater en regenwater-infiltratiesystemen in de bodem, zodat onze grondwatervoorraad op peil blijft.
- Extra bomen en ander groen zorgen in stenige gebieden niet alleen voor verkoeling in de zomer, maar verhogen ook de ruimtelijke kwaliteit.
- Bij locaties die gevoelig zijn voor wateroverlast zetten we in op waterberging. Door nieuwe normen te ontwikkelen en prioriteitengebieden vast te stellen, werken we de komende jaren aan een stad, die weerbaar is tegen de effecten van klimaatverandering. Hierbij combineren we de opgaven voor de inrichting van de bovengrond en de ondergrond.

Ontwikkelingen

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

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

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

Indien als gevolg van de deelplannen in Dukenburg sprake is van een toename van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied, heeft dit gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse aangezien de aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Er is voor Dukenburg in zijn geheel nooit een apart waterplan gemaakt. Wel zijn met het waterschap afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de vele vijvers en is een formule afgesproken over waterbergingscompensatie. Ook is er een concept Ontwikkelingsperspectief over hoe de ombouw van het regenwaterstelsel zou kunnen verlopen. Dit onderzoek geeft sturing aan de nieuwe ontwikkellocaties.

Door de klimaatverandering zal droogte ook steeds meer voorkomen in het voorjaar en in de zomer. Dit hebben we de afgelopen drie jaren ondervonden. Aangezien in dit gebied de bodem kleiig is en weinig doorlatend, heeft Dukenburg daar niet zoveel last van. Toch blijft het van belang om het water in het groen zo lang mogelijk vast te houden. Dat kan ook door de aanleg van groendaken op de gebouwen en groene binnenhoven bovenop het parkeergaragedek, waardoor het water kan worden vastgehouden en ten goede kan komen aan de groenvoorzieningen in de deelplangebieden.

Dukenburg heeft een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het hemelwater via aparte leidingen onder de grond wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater elders in het stadsdeel. Onze ambitie is om in de toekomst een duurzaam gescheiden stelstel aan te leggen. Het hemelwater dat valt, wordt dan eerst bovengronds opgevangen, gefilterd via wadi's of andere toepassingen en dan naar het oppervlaktewater geleid. Op deze manier kunnen piekbuien en langdurige regenbuien beter worden opgevangen, draagt het bij aan vermindering van de droogte en verbetert de waterkwaliteit van het oppervlaktewater. Alle drie gevolgen van het veranderende klimaat. Er zijn al diverse eerdere bouwlocaties voorzien van een wadisysteem (bijvoorbeeld Prins Mauritsschool).

In paragraaf 6.4 is de waterparagraaf opgenomen voor de ontwikkellocaties die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.6 Mobiliteit

Bereikbaarheid

Het plangebied ligt tussen de spoorlijn Nijmegen-Oss, het Maas-Waalkanaal en snelweg A73.

Het wordt hoofdzakelijk ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via de Van Schuylenburgweg, de Van Rosenburgweg, de Nieuwe Dukenburgseweg, de Van Apelterenweg, de Van Boetbergweg, de Staddijk, de Streekweg en de West Kanaaldijk. Al deze wegen zijn gebiedsontsluitende wegen met een maximum snelheid van 50 km/u.

Tussen deze gebiedsontsluitingswegen liggen de wijken Aldenhof, Lankforst, Malvert, Meijhorst, Tolhuis, Weezenhof en Zwanenveld. Deze wijken bestaan overwegend uit verblijfsgebieden die zijn aangewezen als 30 km gebied. Door de meeste van de verblijfsgebieden loopt een route waar 50 km/u geldt. In de wijken Tolhuis en Meijhorst is de 50 km/u route tevens hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) route. De maximum snelheid op deze route staat niet ter discussie en blijft 50 km/u.

Langs de gebiedsontsluitende wegen in het plangebied zijn (vrijwel) overal gescheiden fiets- en voetpaden aanwezig.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt station Nijmegen-Dukenburg. Dit is een treinstation op de spoorlijn Nijmegen-Oss. Samen met het naastgelegen busstation vormt het een openbaar vervoer knooppunt voor de wijken ten westen van het Maas-Waalkanaal. Meerdere buslijnen bedienen het plangebied. Er zijn haltevoorzieningen langs de Van Apelterenweg, de Van Boetbergweg, de Van Rosenburgweg en de Van Schuijlenburgweg. Ook door de verblijfsgebieden lopen buslijnen en binnen de verblijfsgebieden zijn op meerdere plekken bushaltes.

Parkeren en verkeersgeneratie

Bij de (her-)ontwikkeling van locaties binnen het plangebied wordt het benodigde aantal parkeerplaatsen en de verkeersgeneratie berekend aan de hand van de "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets". Dit is een uitwerking van de door raad vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" .

Voor de berekeningen is bepalend dat de gemeente Nijmegen stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk" heeft. In het plangebied komen bijna alle stedelijkheidszones voor. De verschillende woonwijken die het grootste deel van het plangebied beslaan vallen onder 'Rest bebouwde kom.' Het winkelcentrum Dukenburg en directe omgeving geldt als 'Centrumgebied,' de zones daar dicht tegen aan gelden als 1e schil en 2e schil. Langs de Van Rosenburgweg ligt een klein gebiedje dat geldt als 'Buitengebied.'

Verkeersveiligheid

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

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

4.7 Archeologie

Rijksbeleid

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

Met het in werking treden van de Erfgoedwet op 1-7-2016 is de Monumentenwet 1988 grotendeels vervallen. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdstukken II, paragrafen 2 en 3, IV, V, paragrafen 1 en 9, en VI van de Monumentenwet 1988, zoals die luidden voor inwerkingtreding van deze wet, nog van toepassing. Hoofdstuk V regelt de Archeologische Monumentenzorg.

Het Besluit ruimtelijke ordening regelt in artikel 3.1.6, lid 5 de omgang van het bestemmingsplan met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Dit wordt straks onderdeel van de Omgevingswet. Dit komt er op neer dat, tenzij dit reeds in een milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is vastgelegd, er ten minste in het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeentelijke beleid

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

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

worden of om de mogelijkheden van archeologie sparend bouwen te bekijken.

Archeologische waarden in Dukenburg

Binnen het bestemmingsplangebied Nijmegen Dukenburg bevinden zich twee terreinen die worden beschreven op de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen (ABAK). Het betreft de terreinen Z-18 Huize Duckenburg en Z-31 Weg naar Wijchen. Op deze terreinen ligt in het vigerende bestemmingsplan respectievelijk de dubbelbestemming waarde archeologie- 3 en waarde archeologie- 2. Een waarde 3 staat voor een zeer hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten in de bodem, een waarde 2 voor een hoge verwachting. De terreinen zijn beschreven in de catalogus die bij de archeologische beleidskaart hoort.

De geschiedenis van Huize Duckenburg gaat terug tot de veertiende eeuw. In die tijd wordt voor het eerst een kasteel Duckenburg genoemd. Van het middeleeuwse kasteel bestaan verschillende historische afbeeldingen maar waar het precies heeft gestaan is niet zeker. Bij de bouw van een aantal flats in de wijk Lankforst is middeleeuws muurwerk aangetroffen. Dit zouden resten van het middeleeuwse kasteel kunnen zijn geweest. In de 17e eeuw ontstonden plannen om het landgoed Duckenburg opnieuw in te richten. Er is toen een monumentale tuin aangelegd met een Grand Canal dat als blikvanger moest gaan dienen vanuit het nog te bouwen nieuwe landhuis. Waarschijnlijk is de bouw daarvan niet doorgegaan en is door geldgebrek alleen de nu nog bestaande Oranjerie gebouwd in de buurt van het oude kasteel. Op basis van historische kaarten is veel bekend over de opzet van het landgoed vanaf de 18e eeuw. Het landgoed kent een lange bewoningsgeschiedenis en het is te verwachten dat zich in de ondergrond overblijfselen uit de verschillende perioden ervan bevinden. Om die reden is aan de kern van het voormalige landgoed een zeer hoge archeologische waarde toegekend.

Het langgerekte terrein Z-31 Weg naar Wijchen heeft vanwege de ligging aan de voormalige Romeinse weg naar Wijchen een hoge archeologische waarde. Binnen het plangebied Nijmegen Dukenburg is het tracé van de weg opgegaan in de huidige Teersdijk. De weg moet een belangrijke verkeersader zijn geweest tussen Ulpia Noviomagus en Wijchen, een van de belangrijkere regionale centra. Om die reden is het van belang om deze weg en de hieraan gelegen nederzettingen en andere resten uit een ver verleden te kunnen onderzoeken. Gezien de grote hoeveelheid nederzettingen die langs Romeinse wegen gelegen waren is zeker rondom de weg naar Wijchen een verhoogde kans op sporen van bewoning of grafvelden.

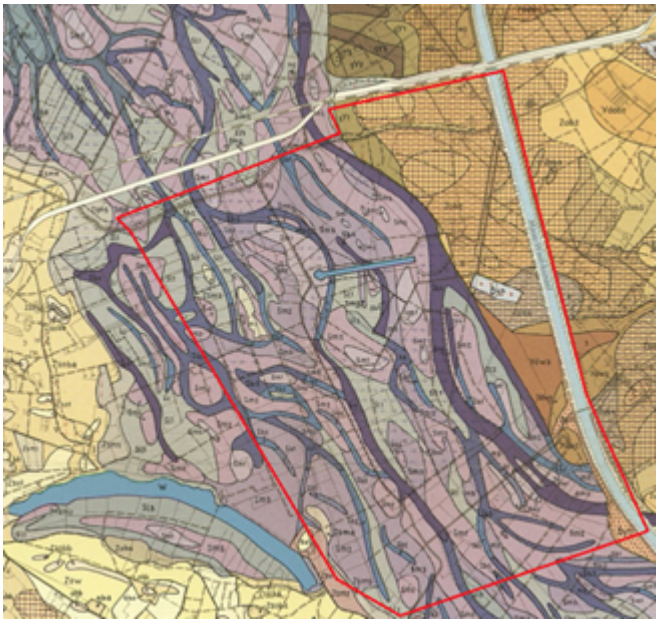
Op het gehele overige deel van het bestemmingsplangebied Nijmegen Dukenburg ligt de waarde archeologie 1. Waarde 1 wordt toegekend aan een gebied als er sprake is van een onbekende, lage of middelhoge verwachting. Voor het plangebied geldt dat de waarde hier terug te voeren is op het ontbreken van nadere kennis omtrent de archeologische waarden van het plangebied.



Uitgevoerde onderzoeken en aanpassingen van archeologische waarden in Dukenburg

Gebleken is dat de bestaande wetgevingszone waarde archeologie 1, met de daaraan verbonden ondergrens van 2500 m^2 waarboven in het geval van bodemingrepen archeologisch onderzoek gevraagd kan worden, onvoldoende recht doet aan de mogelijke archeologische waarden van het plangebied. Dit deel van het grondgebied van Nijmegen heeft zich vanaf de Romeinse tijd, maar vooral vanaf de middeleeuwen ontwikkeld tot het stadsdeel dat het nu is. In het eerdere archeologiebeleid is nauwelijks aandacht besteed aan deze periode van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad. De vrijstellingsgrens is dermate hoog dat in de praktijk bijna nooit onderzoek gevraagd kan worden. Hierdoor is de kennis over de archeologische waarden van het gebied nog altijd zeer beperkt.

Op basis van beschikbare informatie zoals de geologische ondergrond van het gebied en historisch kaartmateriaal kan verwacht worden dat er al voor de aanleg van de huidige woonwijk mensen in het gebied actief waren en dat zij zeer waarschijnlijk sporen hebben nagelaten. Zo kent het onderliggende natuurlijk landschap, dat bestaat uit een rivierterraslandschap met vlechtend rivierenpatroon waarbinnen terrasruggen en rivierduinen voorkomen, een gevarieerde hoogteligging. Dit betekent dat er sprake was van een afwisseling van droge en natte gebieden. Dergelijke gebieden kunnen aantrekkelijk zijn geweest voor (tijdelijke) bewoning waarbij met name lokale opduikingen door mensen benut zullen zijn geweest. Voor het plangebied betekent dit waarschijnlijk vanaf de bronstijd, maar vooral gedurende de Romeinse periode en in de middeleeuwen.



Kaart: wutsnede bodemkaart van Pons 1966, bijlage 1 oostblad; indicatieve aanduiding van het plangebied in rood. Duidelijk zichtbaar is het grillige, vlechtende riviersysteem in de ondergrond

Het gebied is relatief laat ontgonnen. Historische kaarten zijn beschikbaar vanaf de achttiende eeuw en laten zien dat de gronden in het gebied vooral in gebruik waren als landbouwgrond en bospercelen, met enkele boerderijen langs de belangrijkste doorgaande wegen. Met name deze historische huisplaatsen kunnen, als geschikte vestigingsplaats, een indicatie zijn voor oudere bewoning. Deze situatie, een agrarisch landschap met verspreide boerderijen, blijft tot ver in de 20e eeuw bestaan.



kaart: uitsnede van de kaart van I.H. Van Suchtelen en S. Hollandt uit 1752. Het noorden is onder. Midden onder het landgoed Dukenburg met goed herkenbaar het Grand Canal. Het gebied is grotendeels ontgonnen en bestaat overwegend uit bospercelen en akkers. Er lopen enige doorgaande wegen door het gebied maar er in nauwelijks bebouwing.



kaart: luchtfoto: uit 1964. Het plangebied vlak voor de aanleg van de nieuwe wijk. Het gebied is voornamelijk agrarisch ingericht, de bebouwing staat langs enkele doorgaande wegen

Twee vroege vondstmeldingen, die in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw in het gebied bij niet archeologische graafwerkzaamheden zijn gedaan, betreffen de vondst van een stenen bijl uit de vroege bronstijd in de Meijhorst en een bronzen kokerbijl uit de late bronstijd in de wijk Malvert.

Daarnaast zijn er binnen Nijmegen Dukenburg enkele kleinschalige archeologische onderzoeken uitgevoerd. In 2003 zijn bij de aanleg van een sleuf voor een kabel op de Teersdijk door een medewerker van het toenmalige Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen de mogelijke resten van de Romeinse weg die Ulpia Noviomagus verbond met de landelijke nederzetting in Wijchen waargenomen. Het wegdek tekende zich in het profiel van de sleuf af als een donkergrijze band met veel grind.

In 2013 is een kleinschalig proefsleuvenonderzoek aan de Staddijk uitgevoerd. Bij dit onderzoek is slechts een mogelijke (paal)kuil aangetroffen.

In 2015 is de sloop van een school in de Meijhorst 10e en 11e straat archeologisch begeleid. Omdat het plangebied geheel verstoord bleek leverde de begeleiding geen archeologische informatie op. Booronderzoek net buiten het plangebied bevestigde hier wel de verwachte bodemopbouw, overeenkomstig de bodemkaart van Pons. In de ondergrond was sprake van een grillig natuurlijk landschap met een sterk hoogteverschil, bestaande uit een mogelijk rivierduin en een geultje.

Actualisatie van de archeologische beleidskaart

Ter vervanging van de bestaande ABAK wordt momenteel een nieuwe archeologische beleidskaart opgesteld. De nieuwe kaart kent een verfijndere waarderings-systematiek dan de bestaande. Gebieden met een nog onbekende archeologische verwachting worden op de nieuwe kaart hoger gewaardeerd dan gebieden waarvan reeds is aangetoond is dat zij een lage verwachting hebben. Zo wordt recht gedaan aan de mogelijke archeologische waarden van gebieden die nog niet zijn onderzocht. Het facetbestemmingsplan Archeologie uit 2014 zal aan

de hand van deze beleidskaart worden aangepast. Het nieuwe facetbestemmingsplan zal dan ook gaan gelden voor bestemmingsplan Dukenburg. Voor Dukenburg betekent dit dat die delen van het plangebied waarvan de waarde nog niet door onderzoek is vastgesteld worden opgewaardeerd en dat voor deze terreinen een aangepaste (lagere) vrijstellingsgrens van kracht wordt. Langs historische wegen, waaraan op basis van historisch kaartmateriaal bebouwing is aangetoond, wordt vanwege de hoge trefkans op archeologische waarden een zone met een archeologische verwachting opgenomen. Daarnaast zal de waarde van terrein Z-31 Weg naar Wijchen worden aangepast.

4.8 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

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

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

Gemeentelijk beleid

Erfgoedverordening

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

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

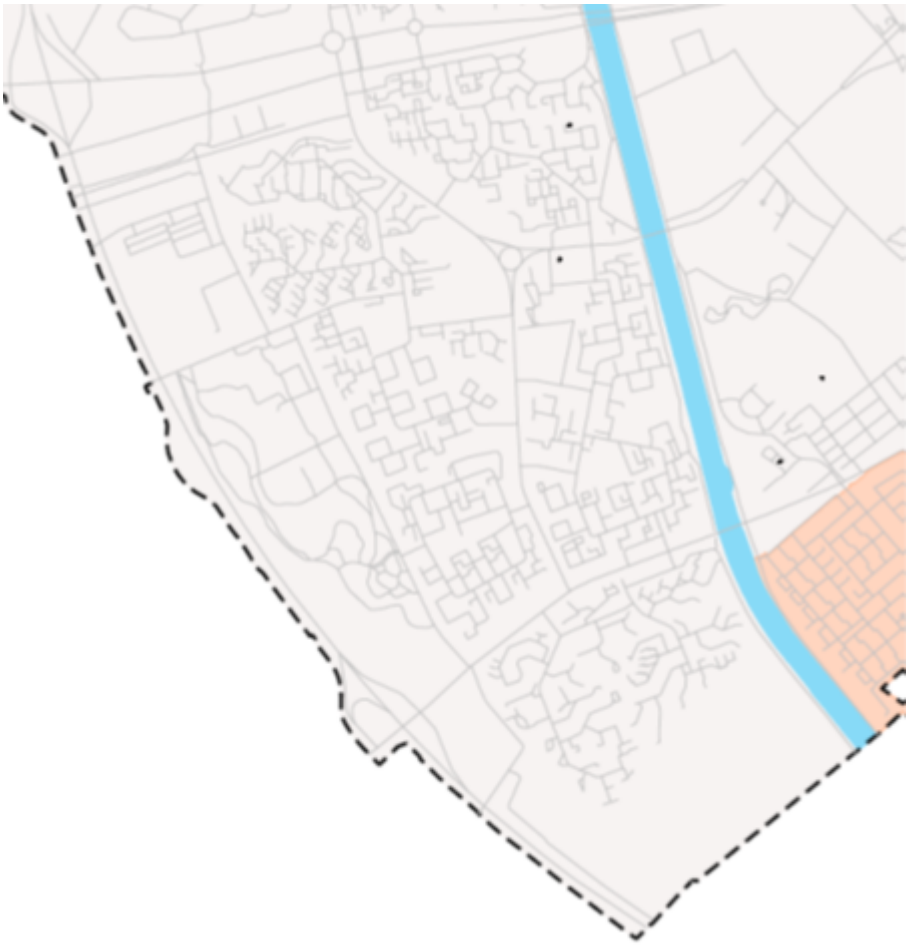
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Erfgoedverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten. Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen

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

Nota Cultureel Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15 mei 2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling; kennis & inspiratie; en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De beleidskaart is onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie (2020).



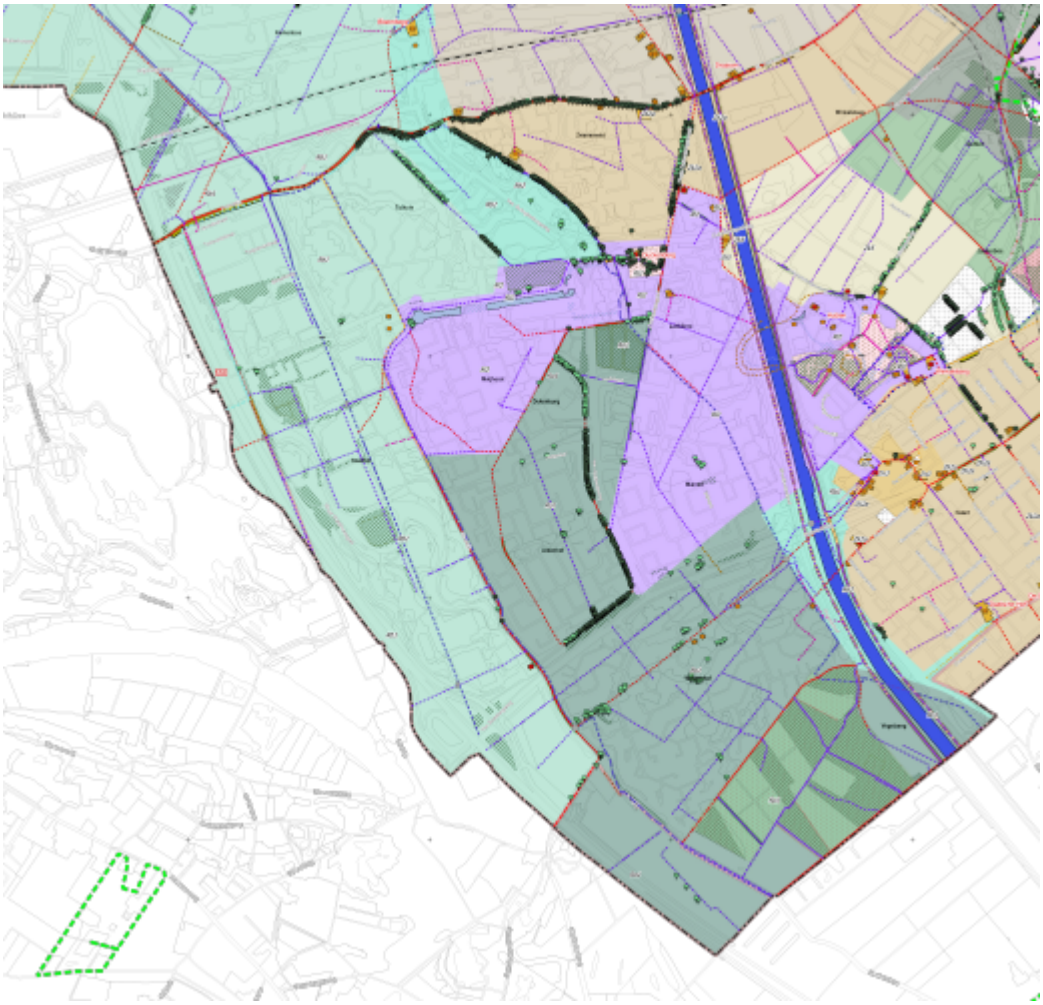


Kaart: uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

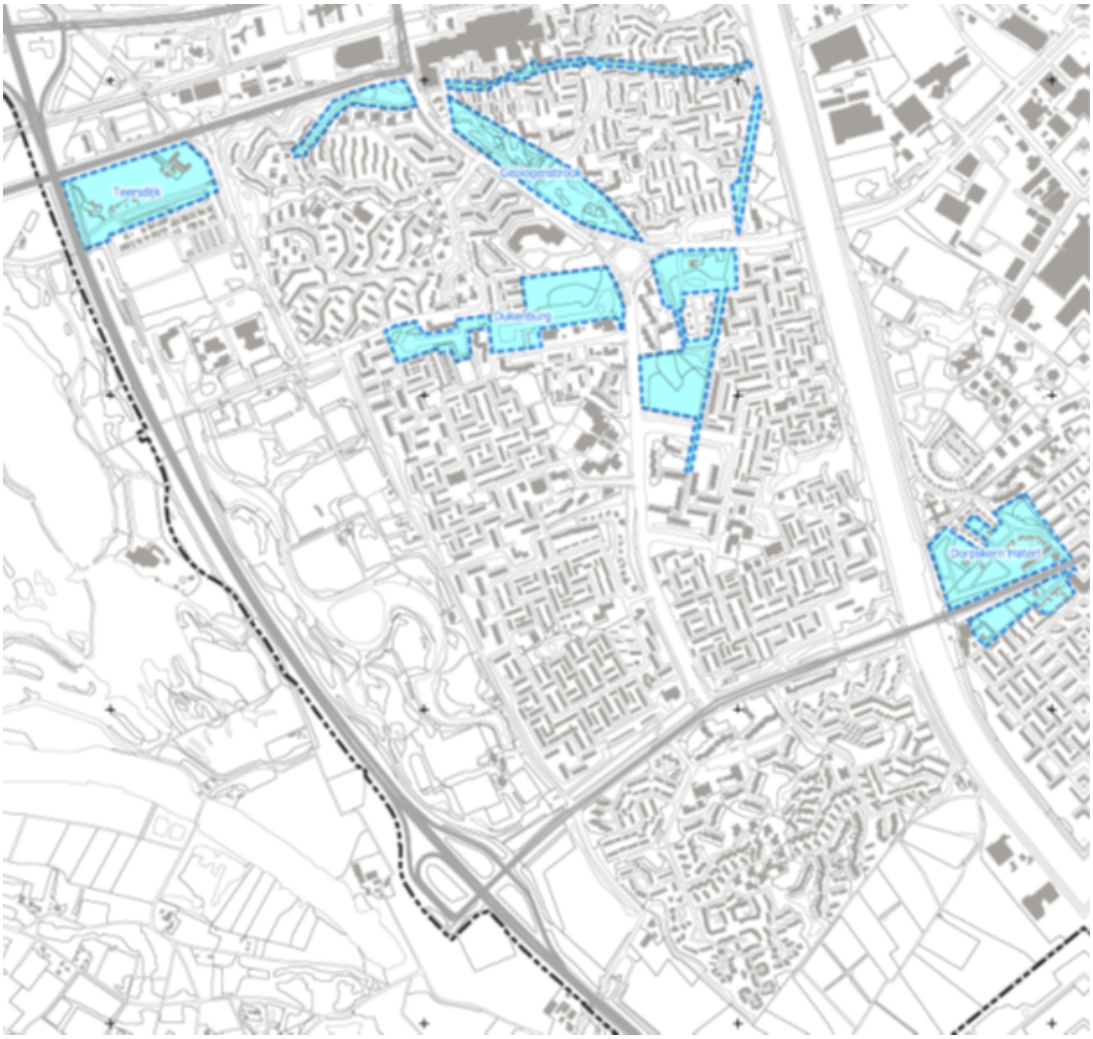
Het betreffende bestemmingsplangebied Nijmegen Dukenburg valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. De belangrijkste objecten en gebouwen zijn reeds aangewezen als monument of staan op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed. Bij ruimtelijke plannen wordt daarom alleen gestreefd naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren. Voor dit gebiedstype wordt in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen, indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle structuren.

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (opgesteld door RAAP 2021). De waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen. Voor Dukenburg ziet de kaart er als volgt uit:



kaart: cultuurhistorische waardenkaart



kaart: waardevolle ensembles (met blauw aangegeven)

Cultuurhistorische analyse

In de bijlage bij deze toelichting is een uitgebreidere cultuurhistorische analyse opgenomen voor het plangebied en omgeving (Bijlage 3: cultuurhistorische analyse, gemeente Nijmegen).

Op de cultuurhistorische waardenkaart die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld zijn de diverse waardevolle cultuurhistorische elementen, structuren en gebieden aangeduid die aanwezig zijn in het plangebied. Het betreffen niet alleen monumenten en beschermde gebieden, maar ook niet-beschermd erfgoed, zoals opgenomen op de aandachtspandenlijst en waardevolle historische structuren.

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en stadsbeeldobjecten zijn opgenomen in het Monumentenregister van de gemeente Nijmegen. Dit is te raadplegen op de gemeentelijke website.

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende gemeentelijk monumenten en panden die zijn opgenomen op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed:

Gemeentelijk monumenten:

- Lankforst 5101: Orangerie
- Zwanenveld 3202: boerderij

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed:

- Staddijk 2: boerderij
- Staddijk 41: boerderij
- Staddijk 81: boerderij
- Teersdijk 210: tolhuis

Cultuurhistorisch waardevolle structuren

In het plangebied Nijmegen-Dukenburg bevinden zich meerdere historische ruimtelijke structuren, die van belang zijn vanwege hun ouderdom en die als constante factor een belangrijke verwijzing zijn naar eerdere fasen in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Het gaat om historische wegen, dijken, waterlopen, parceleringen, groenstructuren en om resten van het natuurlijke landschap.

Cultuurhistorisch waardevolle wegen en dijken

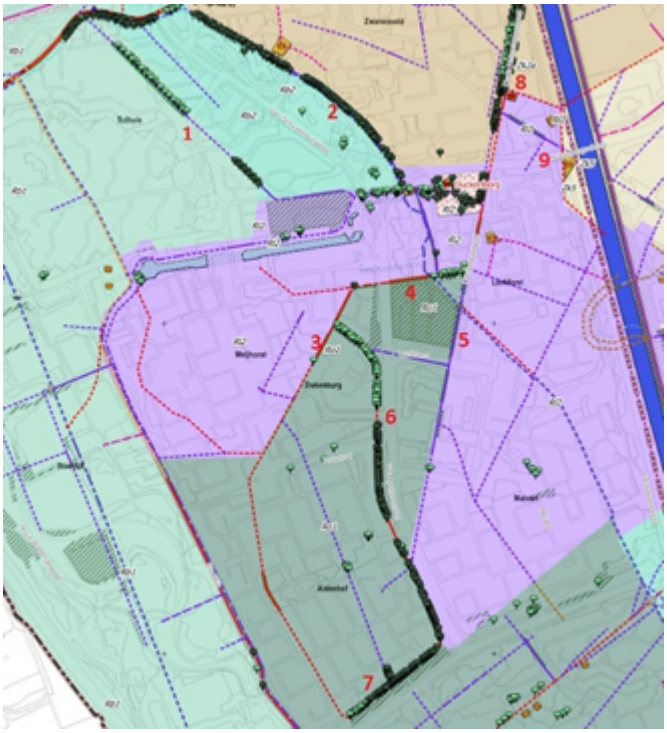
De volgende historische wegen zijn van wezenlijk en onlosmakelijk belang voor het gebied en zijn historische ontwikkeling:

- Teersdijk: de weg was oorspronkelijk een belangrijke, doorgaande weg, die Nijmegen verbond met Grave. Het vormde vanaf de 14e eeuw de ontginningsas voor de ontginning van Honicholt. Vanaf hier werden lange strookkavels uitgezet. Tegenwoordig is het een voetpad in de wijk. De weg is aangelegd op een dijk waarvan het talud nog goed zichtbaar is. Ten oosten van de kruising met de weg Tolhuis wordt de weg geflankeerd door monumentale en waardevolle bomen. Als oudste ontsluitingsweg van het gebied heeft de weg een hoge cultuurhistorische waarde. Het nog intacte dijklichaam herinnert bovendien aan de inspanningen die geleverd zijn om het van oorsprong natte en moeilijk doorgaanbare gebied te ontsluiten. Daarmee is de dijk een cultuurhistorisch waardevolle structuur met een grote inhoudelijke kwaliteit. De dijk heeft bovendien met zijn licht slingerende beloop en zijn kenmerkende talud zijn oorspronkelijke karakter behouden en bezit daardoor tevens grote fysieke kwaliteit. Als goed herkenbaar landschapselement heeft de dwars door het gebied lopende dijk bovendien een hoge beleefde kwaliteit.
- Staddijk: een historische weg op een dijk, met verspreid daaraan een aantal boerderijen. Aan de oostzijde wordt de weg gevolgd door de Nieuwe Wetering. Het weliswaar verbrede dijklichaam herinnert aan de strijd tegen het water. De weg is een eeuwenoude structuur die bepalend is geweest voor de inrichting van het gebied en bezit daarom cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorisch waardevolle lanen landgoed Dukenburg

In het nieuwe stadsdeel Dukenburg zijn fragmenten van lanen van het landgoed Dukenburg bewaard gebleven. Dit zijn cultuurhistorisch waardevolle structuren die herinneren aan de geschiedenis van het landgoed. Voor wie goed kijkt maken de lanen de opzet en de omvang van het verdwenen landgoed zichtbaar. Daarmee hebben de lanen een grote inhoudelijke kwaliteit.

Daarnaast hebben de lanen, die bijna allemaal worden geflankeerd door volgroeide bomen (meestal eiken) een monumentaal karakter, en daarmee een hoge beleefde kwaliteit.



Kaart: Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart met daarop de lanen van landgoed Dukenburg aangegeven

De nummers van de lanen op de kaart verwijzen naar:

1. Orangeriepad: pad met aan weerszijden monumentale eiken
2. Geologenlaantje: pad met aan weerszijden monumentale eiken
3. Zegerspad: pad met aan weerszijden monumentale eiken
4. Valkenaerpad: pad geflankeerd door essen en eiken
5. Duckenburgpad: pad met aan weerszijden gemengde bomen
6. Snouckaert van Schauburgpad: pad met aan weerszijden monumentale eiken
7. Schlingemannpad: pad met aan weerszijden monumentale eiken
8. Oude Dukenburgseweg: oorspronkelijke toegangslaan naar landgoed
9. Oude Dukenburgseweg: pad tussen landgoed Dukenburg en landgoed Winkelsteeg

In het huidige natuurgebied Vogelzang (onderdeel van Hatertse Broek) zijn verschillende historische lanen, geflankeerd door monumentale bomen, bewaard gebleven. De lanen, die op licht verhoogde walletjes ten opzichte van het omliggende natte land zijn aangelegd, herinneren aan de historische inrichting en het gebruik van het bos en zijn van cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorisch waardevol water

Grand Canal: een bijzonder relict van de 17eeeuwse Franse tuin van landgoed Dukenburg. Een Grand Canal is een zeldzaam verschijnsel in de Nederlandse tuinarchitectuur en dit is het enige

voorbeeld in Nijmegen. Daarom heeft het restant van het kanaal, samen met de bijbehorende bomen, een zeer hoge cultuurhistorische waarde. De fysieke kwaliteit is aangetast doordat de waterpartij bij de aanleg van een moderne weg en de bouw van een appartementencomplex is doorsneden. Hierdoor is het onmogelijk geworden de totale lengte van het water te overzien en de imposante zichtlijn te beleven. Ook de vorm van de waterpartij is door een aantal verbredingen gewijzigd, maar het westelijke deel, eindigend in een veelhoek met, voor de barok kenmerkend, afwisselend convexe en concave zijden is gaaf bewaard. Herstel van de oevers en rechte vorm van het Grand Canal in oorspronkelijke staat te herstellen biedt kansen om de relicten van het voormalige landgoed Dukenburg beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

Nieuwe Wetering: de aan de oostzijde van de Staddijk gelegen waterloop heeft een laatmiddeleeuwse oorsprong en was aangelegd om het overtollige water van de ontgonnen landbouwgronden af te voeren. Als spil van de historische waterhuishouding van het gebied is de Nieuwe Wetering een cultuurhistorisch waardevolle structuur.

Cultuurhistorisch waardevolle verkavelingsstructuren

Aan de noord- en aan de zuidzijde van het plangebied, daar waar geen woningen zijn gebouwd, zijn historische verkavelingsstructuren bewaard gebleven. Met hun ongewijzigde, historische patronen maken de greppels en houtwallen de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied mede zichtbaar en zijn daarom te beschouwen als cultuurhistorisch waardevolle structuren. De verkavelingsstructuren zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart.

- Natuurgebied Vogelzang: gaaf bewaard gebleven cultuurlandschap met oorspronkelijke historische verkaveling.
- Noordwestelijke hoek (Hippe kip): in de noordwestelijke hoek van het plangebied, tussen de Teersdijk en de Van Rosenburgweg is een stukje cultuurlandschap met oorspronkelijke historische verkaveling bewaard gebleven. Deze verkaveling hoort bij de ontginning van het Teersbroek, dat plaats vond in de eerste helft van de 14e eeuw. De Teersdijk was de zuidoostelijke begrenzing van de ontginning en verbond de ontginningsas van het Neerbosch met de hogere gronden van Wijchen.

Cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren

Groenstructuren spelen een belangrijke rol in de zichtbaarheid van de cultuurhistorie van het gebied. Restanten van bossen en laanbeplantingen herinneren, in het nu verstedelijkt gebied, aan het landgoed Dukenburg, dat zich eeuwenlang over het plangebied heeft uitgestrekt. Het groen heeft daarom een grote cultuurhistorische waarde. Het inmiddels volgroeide groen bezit bovendien een grote beleefde kwaliteit.

- Landgoedfragment rond de Orangerie: de parkachtige tuin met monumentale bomen en restanten van een vroeger grotere waterpartij herinnert aan de oorspronkelijke inrichting van de tuinen rond Huize Dukenburg en doet recht aan de als gemeentelijk monument beschermde Orangerie. Daarmee is de tuin van grote cultuurhistorische waarde.
- Uilenbosje: eiken op rabatten, oorspronkelijk een productiebos.
- Douglasbosje: oorspronkelijk een productiebos van Douglassparren uit het begin van de 20ste eeuw.
- Lanenstructuren: de monumentale bomen die de oorspronkelijk tot het landgoed behorende lanen begeleiden zijn als cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart
- Beplanting verdwenen lanen: verspreid door de wijk bevinden zich monumentale bomen die uit de tijd van het landgoed stammen. In een enkel geval is voor de aandachtige beschouwer een verdwenen laanstructuur herkenbaar. Zo markeert een duidelijke lijn van

monumentale eiken, die, via het Steve Bikoplein, de noordoostelijke hoek van het Douglasbosje met de tuin rond de Orangerie met elkaar verbindt, een verdwenen laan van het landgoed. Hier vanaf takt een lijn monumentale eiken richting het Geologenlaantje ten noorden van het Steve Bikoplein. Zo vormen bomen nu nog de verbinding tussen van elkaar geïsoleerd geraakte landgoedfragmenten. Dergelijke bomen èn vooral ook hun exacte positie zijn van cultuurhistorische waarde.

- Natuurgebied Vogelzang: in dit natuurgebied bevinden zich veel bospercelen die rond 1800 zijn aangelegd zijn aangelegd. Behalve de beplanting is ook het beloop van historische paden en van perceelsgrenzen ongewijzigd gebleven. Het gaat het hier om een waardevol historisch cultuurlandschap met percelen hakhoutbos van berk, els en es, waardevolle hagen op de perceelsgrenzen en historische lanen met monumentale bomen. Het gebied is als waardevol landschap met oude boskernen, houtwallen en heggen opgenomen in de Landschapsatlas van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorisch waardevol natuurlijk landschap

Geologenstrook: door de grootschalige ingrepen ten behoeve van de realisatie van het nieuwe stadsdeel Dukenburg is het bestaande natuurlijke landschap bijna geheel verdwenen. Een uitzondering hierop vormt het parkje Geologenstrook, waar een strook van de geologische ondergrond is gespaard. Doordat het fossiele landschap van vlechtende rivierbeddingen is blootgelegd kan hier een indruk worden verkregen van dit landschap uit het verre verleden. Het parkje heeft daardoor een grote inhoudelijke en beleefde kwaliteit en is van cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorisch waardevolle ensembles

De afzonderlijke cultuurhistorisch waardevolle structuren vormen op een aantal plekken gezamenlijk een waardevol ensemble. Deze ensembles zijn vanwege de cultuurhistorische waarden niet alleen van belang om te behouden, maar bieden ook kansen om de geschiedenis van Dukenburg beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

- Landgoed Dukenburg: Bij de werkverschaffing en de daarop volgende aanleg van de wijk Dukenburg ging een groot deel van de buitenplaatsstructuur van Dukenburg verloren. Toch zijn enkele waardevolle onderdelen bewaard gebleven. Dat betreft in de eerste plaats de buitenplaatskern rond de oranjerie, met de parkachtige inrichting, en daarnaast enkele naburige hakhoutbossen op rabatten die de kap tijdens de werkverschaffing hebben doorstaan. Een aantal lanen met fraaie laanbeplanting loopt vanuit de buitenplaatskern in noordelijke en zuidelijke richting, en dooradert de huidige woonwijk ter plaatse van de oude buitenplaatskern. Het Grand Canal, dat vroeger een zichtlijn vanaf het oude huis in westelijke richting gaf, is in vergraven vorm ook nog aanwezig. Daardoor valt het ensemble in meerdere ruimtelijke onderdelen uiteen. Alhoewel de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats door de bebouwing sterk is aangetast, is er een heel nadrukkelijke waarde aanwezig in de optelsom van de verschillende relicten. Deze geven dit deel van Dukenburg een duidelijke identiteit.
- Teersdijk: Helemaal in het westen is de dijk als structuur in een landelijke context bewaard gebleven, met enkele boerderijen aan de ene zijde en een bosperceel aan de andere zijde. De landelijke sfeer en groene ruimte, de historische bebouwing van de erven en het dijklichaam van de Teersdijk maken dat het hier om een waardevol gebiedje gaat. Samen met de groene ruimte rond het tolhuis en de groene ruimte rondom de Teersdijk binnen de wijken vormt de gehele Teersdijk binnen Dukenburg een waardevol cultuurhistorisch ensemble.

Stadsdeel Dukenburg

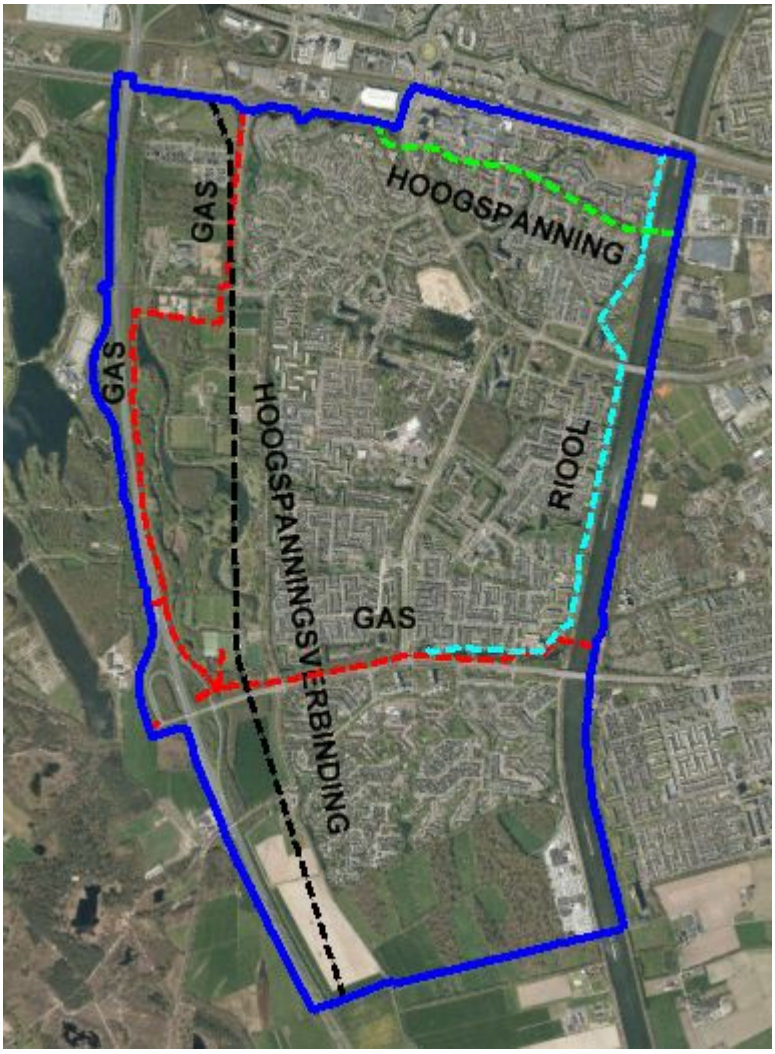
Er is nog niet veel onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van het stadsdeel Dukenburg. De waardering van "Post '65" architectuur en stedenbouw staat nog in de kinderschoenen. Toch zijn op basis van een aantal onderzoeken op dit moment de volgende conclusies te trekken:

- Dukenburg heeft een stedenbouwkundige opzet, waarbij sprake is van een combinatie van de CIAM-principes van de moderne stad en de naoorlogse wijkgedachte. De kenmerkende kwaliteiten van het stadsdeel betreffen de groene opzet in combinatie met kleinschalige buurten, die onderdeel zijn van grotere wijken. Er is hierdoor sprake van een menselijke maat. De stedenbouwkundige opzet van Dukenburg was daarom vooruitstrevend voor zijn tijd.
- Scholen, kerken en wijkcentra vormen het middelpunt van de wijken.
- Er is een hiërarchische opbouw van de wegenstructuur in de oudste wijken Aldenhof, Malvert, Meijhorst en Lankforst: hoofdontsluitingswegen, wijkontsluitingswegen en interne wegen. Deze wijken kennen de voor deze periode kenmerkende stempelstructuur.
- De latere wijken Wezenhof, Tolhuis en Zwanenveld, kennen een kenmerkende bloemkoolstructuur.

4.9 Kabels, leidingen en explosieven

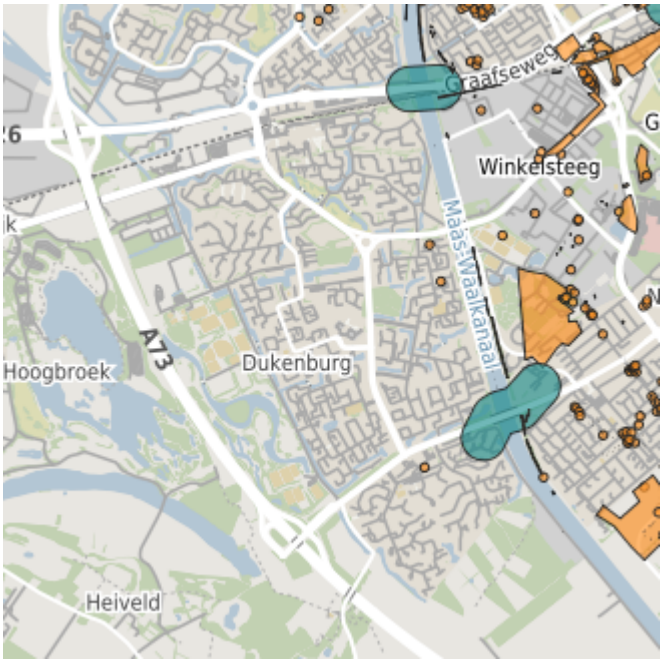
Door Dukenburg lopen verschillende kabels en leidingen. Op onderstaand kaartje zijn de belangrijkste kabels en leidingen aangegeven. Voor deze kabels en leidingen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen, waardoor deze beschermd zijn. Binnen de beschermingszone van deze leidingen mag niet worden gebouwd en zijn werken en werkzaamheden alleen toegestaan wanneer hiervoor een omgevingsvergunning is verleend. Voorafgaand wordt advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Het gaat om de volgende kabels en leidingen:

- hogedruk aardgastransportleiding langs de A73/Streekweg
- bovengrondse hoogspanningsverbinding langs Staddijk/Streekweg
- ondergrondse hoogspanningsleiding door Zwanenveld
- rioolpersleiding langs het Maas-Waalkanaal



kaart: kabels en leidingen in Dukenburg

Het plangebied is slechts beperkt verdacht op Ontplofbare Oorlogsresten. Rondom de bruggen over het kanaal ter hoogte van de Graafseweg/Wijchenseweg en de Hatertseweg is een zone verdacht op geschutsmunitie. In Lankforst zijn 2 locaties verdacht op dumpmunitie en in de Weezenhof is 1 locatie verdacht op dumpmunitie. De verticale afbakening voor geschutsmunitie is -2,5 m MV. De verticale afbakening voor de dumpmunitie is -2m MV.



kaart: verdachte gebieden Ontplofbare Oorlogsresten (groen: geschutsmunitie, oranje: dumpmunitie)

Dit leidt tot het volgende advies voor OOO:

- Binnen de verdachte gebieden dient onderzoek naar OO plaats te vinden zodra werkzaamheden plaatsvinden in na de oorlog ongeroerde grond;
- Voor werkzaamheden buiten de verdachte gebieden wordt geadviseerd het protocol toevalsvondsten te gebruiken gezien de hoeveelheid vondsten van explosieven na de oorlog. Dit protocol dient vóór aanvang van de werkzaamheden besproken te worden met de uitvoerende partijen.

Hoofdstuk 5 Milieu

5.1 Bedrijven

In de verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof en gevaar. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Daarnaast wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones en elektromagnetische velden.

De bestaande bedrijvigheid in het plangebied bestaat vooral uit detailhandel, maatschappelijke functies en enkele nutsfuncties. De grotere bedrijvigheid zit vooral aan de randen van het gebied. Aan de zuidzijde is dat de Nijmeegse betonindustrie De Hamer met een categorie 5 aanduiding. Deze industriefunctie heeft ook een eigen geluidzonering. Deze zone is aangegeven op de bestemmingsplankaart en overlapt geen geluidgevoelige gebouwen. Aan de noordzijde grenst het gebied aan minder zware bedrijvigheid zoals winkelcentrum Dukenburg en schaatsbaan Triavium. Met dit bestemmingsplan worden alleen in 4 deelgebieden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het overige deel van het bestemmingsplan is conserverend van aard. De bestaande rechten van de bedrijven blijven dus behouden en ook het woon- en leefklimaat blijft gelijk. In paragraaf 6.4 wordt ingegaan op de 4 ontwikkellocaties.

5.2 Bodem

Rijksbeleid

Het bodembeleid is met name geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb) en een aantal Amvb's, regelingen en circulaires die daar onder hangen. Daarnaast zijn er ook in andere wetten regels over bodemverontreiniging opgenomen. Zo moet vanuit de Woningwet worden voorkomen dat er als gevolg van bodemverontreiniging gezondheidsrisico's optreden voor gebruikers van een gebouw. De (model)bouwverordening bevat daarom bepalingen om bouwen op verontreinigde bodem te reguleren en bepalingen voor uit te voeren bodemonderzoek. De Wet bodembescherming zal worden opgenomen in de Omgevingswet.

De Wet milieubeheer en het activiteitenbesluit moeten er voor zorgen dat voorkomen wordt dat bodemverontreiniging ontstaat als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten.

Tot slot wordt in het Besluit bodemkwaliteit geregeld dat als gevolg van grondverzet de bodemkwaliteit op een locatie (of in een gebied) niet mag verslechteren.

Als er sprake is van bodemverontreiniging zijn er criteria die bepalen of een sanering nodig is en hoe die er uit moet zien. Ten eerste is van belang of de verontreiniging is ontstaan voor of na1 januari 1987. Voor verontreinigingen ontstaan na deze datum geldt dat de verontreiniging geheel verwijderd moet worden. Voor verontreinigingen die voor 1 januari 1987 zijn ontstaan is van belang wat de concentratie en omvang (volume) van de verontreiniging(en) is en of het om

mobiele of niet mobiele verontreinigingen gaat. Dit bepaalt hoe een bodemsanering er uit moet zien.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Nijmegen heeft waar mogelijk dit beleid verder ingevuld en vastgelegd in de 'Beleidsnota Bodem 2012', 'Nota Bodembeheer 2012' en in de Bodemverordening (2011). Een geüpdatete Nota Bodembeheer is nu in procedure en zal nog in 2021 worden vastgesteld.

Voor wat betreft het saneringsbeleid sluit het Nijmeegse beleid in hoofdlijnen aan op het landelijk beleid. Om de grenzen van verontreinigingen te bepalen gaan we echter niet uit van de landelijk norm (achtergrondwaarde) maar gebruiken we eigen normen (lokale maximale waarde/LMW). Deze norm is gebaseerd op het feit dat de Nijmeegse bodem door soms eeuwenlang (menselijk) gebruik meer of minder verontreinigd is geraakt. Binnen Nijmegen zijn verschillende deelgebieden aangewezen met voor ieder deelgebied eigen lokale maximale waarden.

Binnen het plangebied Dukenburg gelden de lokale maximale waarden (LMW) van het deelgebied '1965 - heden'.

In onze bodembeheernota hebben we geregeld dat hergebruik van licht verontreinigde grond binnen Nijmegen mogelijk is. Randvoorwaarde is daarbij dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren.

5.3 Geluid

Dit bestemmingsplan maakt een aantal nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Als deze geluidgevoelige bestemmingen binnen een gezoneerde geluidbron liggen dan moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moeten de resultaten worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor bestaande geluidgevoelige bestemmingen is geen onderzoek nodig.

Op de volgende locaties worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt:

1. Lankforst (1402-1472, 4302-4372, 4402-4472, 4502-4572, 4602-4672);
   Op deze locatie staan nu 5 appartementengebouwen en op termijn zal dit gebied worden geherstructureerd. Het is nog niet bekend welke gebouwen blijven staan en waar er eventueel nieuw wordt gebouwd. Deze locatie ligt binnen de geluidzone van de Lankforst en de Nieuwe Dukenburgseweg.
2. Streekweg 21;
   Dit gebied ligt binnen de geluidzone van de A73 en de Streekweg/Meijhorst 33e straat.
3. Weezenhof 8102 (Dependance Prins Clausschool);
   De weg die langs deze locatie loopt is een 30 km weg en heeft dus geen geluidzone.
4. Binnen het plangebied ligt ook een woningbouwlocatie tussen de Oude Dukenburgseweg, de Nieuwe Dukenburgseweg en het Maas-Waalkanaal. De woningbouw is al planologisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan maar het daarbij behorende hogere waardenbesluit is sterk verouderd. Daarom nemen we voor deze locatie een nieuw hogere waarden besluit.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij de locaties Lankforst en Streekweg de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB worden overschreden. Op de locatie Lankforst is de geluidsbelasting vanwege de het verkeer op de Lankforst maximaal 57 dB. Op de locatie

Streekweg 21 is de maximale geluidsbelasting 52 dB vanwege het verkeer op de A73. De hoogst berekende geluidsbelasting op de locatie Oude Dukenburgseweg door het verkeer op de Nieuwe Dukenburgseweg bedraagt 55 dB.

Voor de locaties Lankforst, Streekweg 21 en de Oude Dukenburgseweg moeten de maximale geluidsbelastingen worden vastgelegd in een hogere waardenbesluit. Voor de woningen waarvoor geluidsbelastingen boven de 48 dB wegverkeerslawaai worden vastgesteld kunnen aanvullende eisen gelden. Deze worden vastgelegd in het hogere waarden besluit (Bijlage 4: Ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder Bp Nijmegen Dukenburg 2021, gemeente Nijmegen, 23 september 2021).

5.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteiteisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's (Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen; Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen) en Ministeriele regelingen (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen; Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007; Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

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

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

Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof (PM_{10}), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO_2 en PM_{10}. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Getalsmatig kan de normering voor NO_2 en PM_{10} als volgt weergegeven worden:

	norm	**ingangsdatum**
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 ug/m^3	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM_{10}	40 ug/m^3	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM_{10}	max. 35 dagen/jaar >50 ug/m^3	1-6-2011

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden

maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;

- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan $PM_{2,5}$ schadelijker is dan blootstelling aan PM_{10}. De kleinere deeltjes van $PM_{2,5}$ dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor $PM_{2,5}$ opgenomen. Voor $PM_{2,5}$ geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m^3 voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m^3 (WHO, 2006).

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

De beoogde ontwikkeling betreft bestemmingsplan Dukenburg, waarbij vier deelontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt, genaamd Streekweg 21, dependance Prins Clausschool, maisonnettes Lankforst en Teersdijk (Hippe Kip). Voor het overige is het een conserverend bestemmingsplan. De plannen liggen op verschillende locaties in Dukenburg en zijn als losse plannen te beschouwen wat betreft luchtkwaliteit. De plannen bestaan hoofdzakelijk uit woningen en appartementen en kleinschalige voorzieningen.

Het plan de 'Hippe Kip' voorziet in de verhuizing van autoshowrooms naar de planlocatie van de 'Hippe Kip'. Hiervoor is een verkeersaantrekkende werking berekend van 2.184 mvt/etmaal. Met de NIBM-tool kan dan berekend worden of mogelijk sprake is van een "In betekenende Mate"-project. Onderstaand is de uitsnede van de berekening met de zogenaamde NIBM-tool weergegeven voor het deelproject Hippe Kip (bijlage 5: Verkeersgeneratie deelprojecten Dukenburg, gemeente Nijmegen, 7 juni 2021).

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2184
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,51**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,36**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate;		
nader onderzoek noodzakelijk		

tabel: uitsnede berekening met NIBM-tool voor het deelproject Hippe Kip

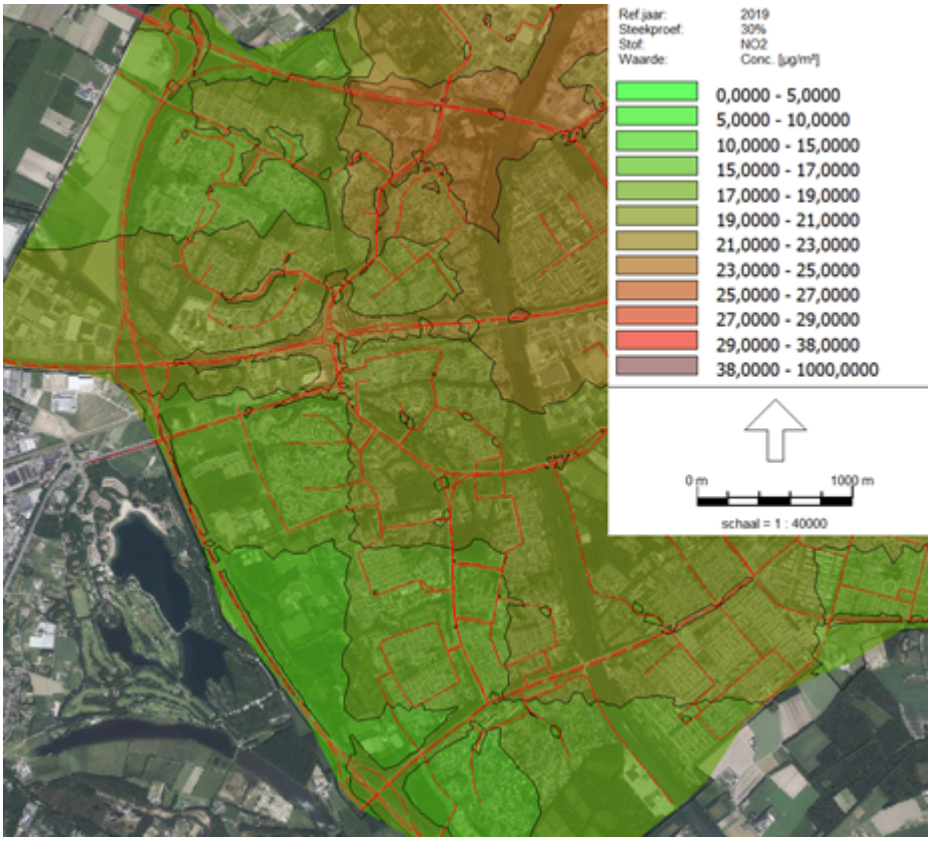
Uit de berekening blijkt dat het deelproject mogelijk "In Betekenende Mate" kan zijn. In de volgende paragraaf zijn de jaargemiddelde concentraties weergegeven. Daaruit blijkt dat met een toename van de bovenstaande concentraties de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} ter plaatse niet overschreden zullen worden. Voor alle andere deelplannen geldt dat de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van meer dan 3% zal veroorzaken. Het totale plan is daarom Niet in Betekenende Mate.

Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit

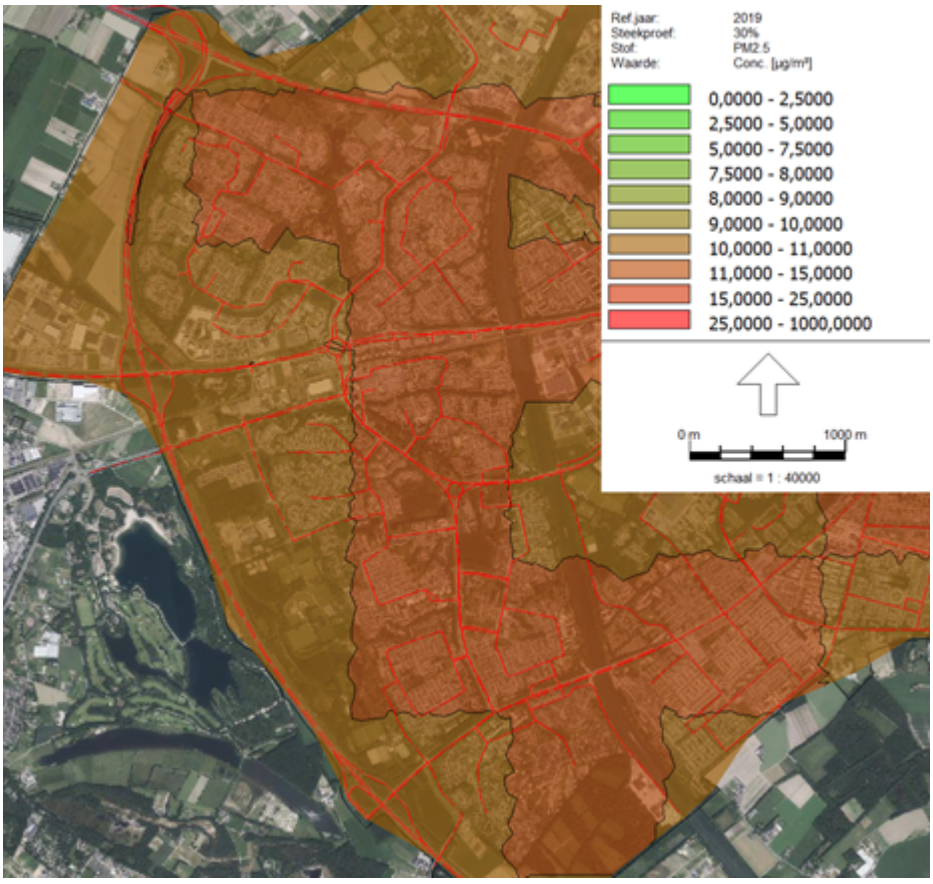
Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties worden dus niet als gevoelige bestemming gezien. Woningen zijn alleen gevoelige bestemmingen als het zorgwoningen betreft.

Daarnaast is in de onderstaande figuren een overzicht gegeven van de concentraties NO_2 en $PM_{2,5}$ in Dukenburg. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties ver onder de wettelijke grenswaarden liggen. Voor fijn stof geldt zelfs dat bijna wordt voldaan aan de advieswaarde voor $PM_{2,5}$ van het WHO (zie tweede figuur).

Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.



Figuur: jaargemiddelde concentraties NO_2 2019



Figuur: jaargemiddelde concentraties $PM_{2,5}$

Schone Lucht Akkoord

Daarnaast heeft de gemeente Nijmegen zich gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit is een soort vervolg op het eerdere Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) waarin het Rijk, de provincies en gemeenten inzetten op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit. In het Schone Lucht Akkoord worden maatregelen voorgesteld voor de sectoren (weg)verkeer, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens. In het Schone Lucht Akkoord wordt de bijdrage van de luchtvaart aan emissies in Nederland en de bijbehorende gezondheidseffecten in beeld gebracht. Aanpak en maatregelen worden uitgewerkt in de Luchtvaartnota en de daaropvolgende luchthavenbesluiten.

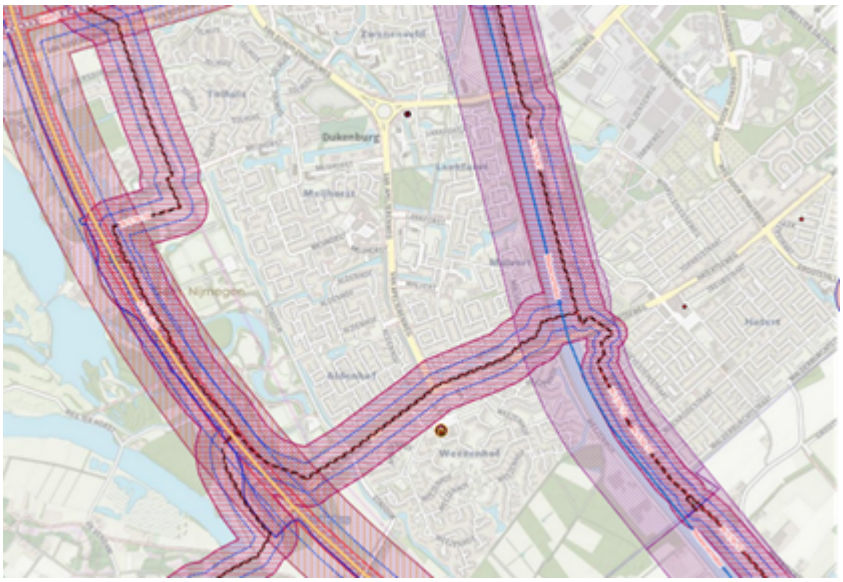
De volgende doelen en ambities zijn afgesproken in het SLA:

1. Partijen streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030.
2. Partijen stellen als doel om landelijk in 2030 gemiddeld minimaal 50% gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te behalen voor de negatieve gezondheidseffecten afkomstig van binnenlandse bronnen.
3. Partijen onderschrijven de ambitie om in de sectoren (weg)verkeer, inclusief mobiele werktuigen, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens een dalende trend in te zetten van emissies van stikstofdioxide en fijn stof naar de lucht.
4. Partijen erkennen dat éénieder verantwoordelijk is voor de eigen bijdrage aan de doelstelling en dat partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van het akkoord en voor het bereiken van het doel.

5.5 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en door risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden binnen het invloedsgebied.

Het bestemmingsplan maakt vier te ontwikkelen locaties mogelijk. In paragraaf 6.4 wordt op deze locaties ingegaan. Binnen de overige delen worden geen bestemmingen gewijzigd of toegevoegd. In onderstaande figuur staan de belangrijkste risicocontouren binnen het plangebied aangegeven. Dat zijn aan de noordzijde het spoor van Nijmegen naar Den Bosch en de hogedruk aardgastransportleidingen N-576-70 langs de A73 en de Van Boetbergweg. Daarnaast veroorzaken de A73 en het Maas-Waalkanaal nog risico's binnen het plangebied. Verder is in 2019 een 1600 liter propaantank geplaatst aan de Wezenhof 5514. Hiervoor geldt op grond van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 10 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten en 25 meter ten opzichte van zeer kwetsbare objecten zoals kinderdagverblijven. Deze tank is echter slechts tijdelijk geplaatst en vervalt bij nieuwe ontwikkelingen ter plaatse. De veiligheidscontour wordt dan ook niet opgenomen op de verbeelding. Verder ligt er nog een gasverdeelstation aan de zuidoostzijde van het Steve Biko Plein. Deze ligt met de veiligheidscontouren volledig in een groenbestemming. De PR 10^{-6} contour wordt nergens overschreden. Aangezien er buiten de te ontwikkelen locaties sprake is van conservering van de bestaande situatie is ook daar geen sprake van een toe of afname van het groepsrisiconiveau.



Kaart: Invloedsgebieden van de externe veiligheidsrisico's in het plangebied

5.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Uitgangspunten Omgevingsvisie

Nijmegen loopt voorop op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In 2018 waren we zelfs 'European Green Capital'. Met het thema Duurzame Stad bouwen we door op de waardevolle kennis en relaties met bedrijven, instellingen en inwoners die toen zijn opgebouwd. Duurzaamheid zit in het DNA van Nijmegen, ook bij onze ondernemers. Onze ambitie is dat Nijmegen in 2050 een volledig circulaire stad is, waarin geen grondstoffen verloren gaan. We willen daarin een voorbeeld voor Nederland zijn. Met circulaire verstedelijking bedoelen we naast circulariteit op zichzelf ook klimaatadaptatie en energietransitie. Met een samenhangende aanpak willen we de stad van de toekomst creëren. Zo willen we alleen op slimme plekken bouwen, waarbij we ov- en fietsgebruik sterk kunnen stimuleren. In de planvorming willen we circulair en modulair bestemmen. Ook streven we naar circulaire landschapsontwikkeling en kringlooplandbouw.

We werken dit op de volgende manier uit:

- Nijmegen is uiterlijk in 2050 een klimaatbestendige stad, die goed is voorbereid op de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast.
- We willen de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren. Bij het ontwikkelen van de stad zien we daarom klimaatadaptatie als randvoorwaarde.
- Gezamenlijk versterken we de groenkwaliteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hittestress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouw, moestuinen en lokale voedsel initiatieven in de wijken zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Daarnaast maakt groen de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving, het draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn en zorgt voor vermindering van hittestress.

- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'. Dat betekent dat we bewust ruimte creëren voor de natuur in de groenstructuur.
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken.

Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering neemt de kans op wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen toe. De afgelopen zomers zijn er verschillende hitterecords gebroken en komt hevige regenval steeds frequenter voor. Dat levert risico's op voor onze economie, gezondheid en veiligheid.

Anticiperend op het veranderende klimaat heeft de rijksoverheid het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie in het leven geroepen. Hierdoor hebben gemeenten, waterschappen en provincie de verplichting de opgave voor ruimtelijke adaptatie in beeld te krijgen en te bepalen welke maatregelen noodzakelijk zijn voor een klimaatbestendige en water robuuste inrichting. De regio is aan de slag gegaan om middels stresstesten en risicodialogen een klimaat-adaptatiestrategie op te stellen. De regio is gevoelig tot zeer gevoelig voor hitte, droogte en wateroverlast. In 2018 heeft de regio deze kwetsbaarheden digitaal in kaart gebracht in een regionale klimaateffectatlas.

De regio's Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal hebben met de Provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland en met regionale stakeholders de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) opgesteld. In de RAS zijn zes actiethema's benoemd om de uitdagingen aan te pakken. De ambitie is om het liefst in 2035 en uiterlijk 2050 een klimaatbestendige regio te zijn.

De gemeente Nijmegen is gestart met het vertalen van de RAS naar een Lokaal Klimaatplan met lokale ambities en opgaven. In 2021 moet duidelijk zijn welke maatregelen we moeten nemen om de negatieve effecten van de klimaatverandering beter op te kunnen vangen in de stad. Daarnaast ontwikkelen we nieuwe normen op het gebied van klimaatadaptatie en stellen we prioriteitsgebieden vast als uitwerking van de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie staat specifiek: We willen de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren. Bij het ontwikkelen van de stad is klimaatadaptatie dus een randvoorwaarde. Nijmegen is uiterlijk in 2050 een klimaatbestendige stad, goed voorbereid op de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast.

In het GRP 2017-2023 ligt het accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Nijmegen heeft de basisrichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte ondergebracht in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

Door klimaatverandering komen er extra risico's in de toekomst: meer piekbuien en langere perioden van hitte en droogte. De stad is extra gevoelig voor hitte. Door steen, beton en hoge gebouwen wordt warmte langer vastgehouden. Ook zijn er plekken in de stad waar regenwater zich ophoopt, waardoor wateroverlast kan ontstaan. En de afgelopen drie jaar hebben we ervaren wat droogte doet met onze groenvoorzieningen in de stad. Hieronder per effect wat in dit plangebied specifiek van toepassing is.

Wateroverlast

Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt, zorgt voor minder wateroverlast omdat het dan verderop in het afvoertraject geen overlast kan veroorzaken. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater zowel in de openbare

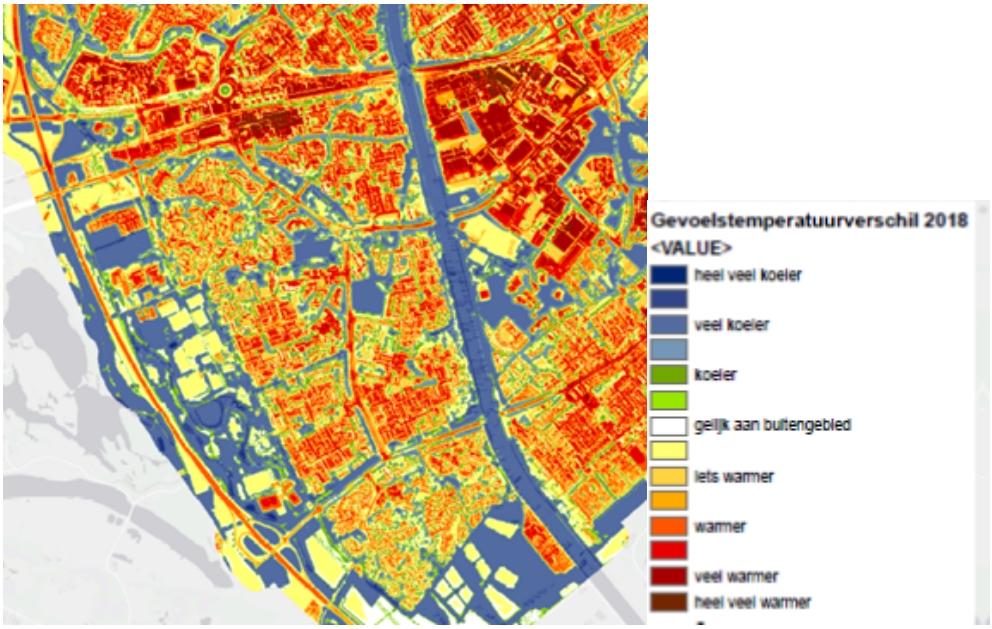
ruimte als op particulier grondgebied. In dit plangebied ligt een gescheiden rioolstelsel en is geen sprake van regenwateroverlast. In de toekomst willen we dit rioolstelsel ombouwen naar een duurzaam gescheiden rioolstelsel. Bij nieuwe ontwikkellocaties willen we daar al op inzetten en zal het overtollige hemelwater via een wadi opgevangen worden, en daarna afgevoerd worden naar de vijvers.

Droogte

Zoals hierboven aangegeven zal wateroverlast door hemelwater in dit gebied tot een minimum beperkt zijn. Droogte wordt daarentegen een steeds groter probleem in Nijmegen, maar vooral in de oude stad waar het grondwater diep zit en de bodem zeer doorlatend is. In Dukenburg is de bodem voornamelijk kleiig en is het groen en de bomen minder vatbaar voor droogte. Toch willen we het water dat valt zolang mogelijk vasthouden en ten goede laten komen aan de groenvoorzieningen in dit plangebied.

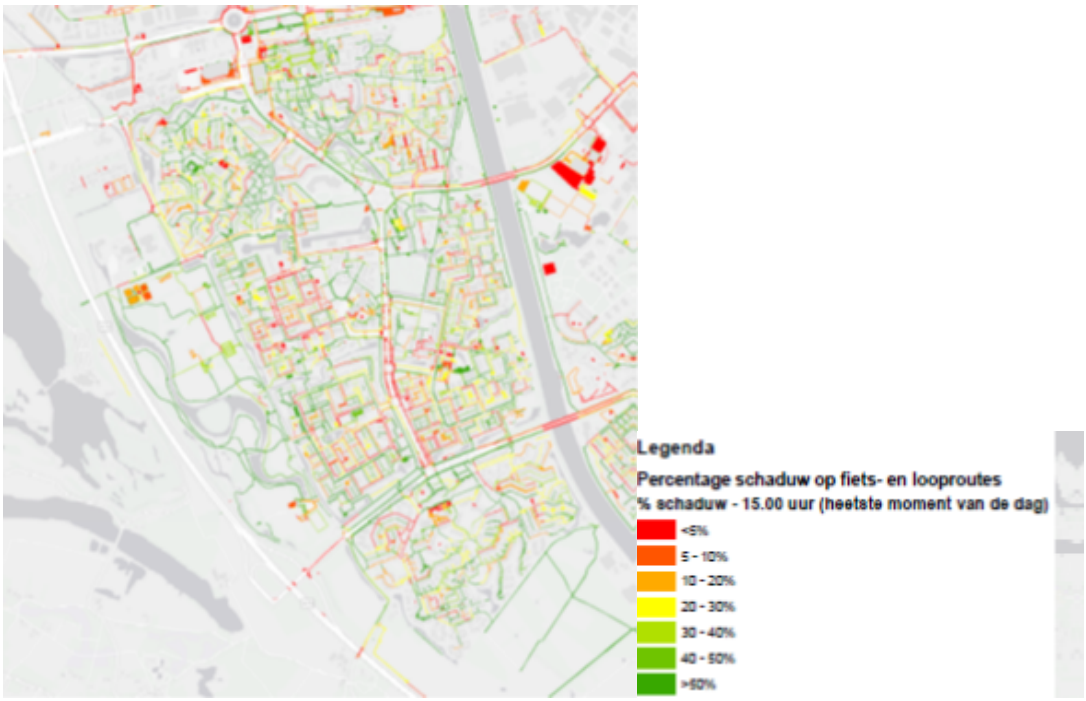
Hittestress

In dit plangebied is hittestress een aandachtspunt in bepaalde wijken met een te groot aandeel verharding. Dit speelt met name rondom het Winkelcentrum Dukenburg in Zwanenveld. Maar ook de andere winkelcentra zijn gevoelig voor hittestress en de wijkdelen die dichtbebouwd zijn. Op de nieuwbouwlocaties zijn plannen voor hoogbouw met platte daken. Groene daken, gevelgroen en groene binnenterreinen verminderen de hittestress. Ook schaduw door bijvoorbeeld bomen kan voor koelte zorgen. Door bestaande bomen in te passen zal de hittestress ook niet toenemen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. Bijgaand voordeel is dat de biodiversiteit van de bestaande bomen behouden wordt.



Kaart: gevoelstemperatuurverschil 2018

Hittestress speelt ook in de openbare ruimte op de loop- en fietsroutes. Daar wil je het liefst ook veel schaduw zien. Een toekomstige landelijke richtlijn kan zijn dat 30% schaduw op gewone routes en 40% schaduw op belangrijke routes aangeraden wordt. Op onderstaande kaart is te zien dat dit in Dukenburg al redelijk goed behaald wordt, behalve rondom de winkelcentra, delen van Zwanenveld en langs de hoofdwegen .



Kaart: percentage schaduw op fiets en looproutes

Circulair bouwen

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is. In de nieuwe woningbouwplannen spannen wij ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). We gebruiken de GRP methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

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

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is.
2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:

a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.

3. Waarderings- en financieringsmodellen, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur - inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten - kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

Energietransitie

Onze ambitie is om in 2045 binnen de gemeentegrenzen evenveel energie op te wekken als we gebruiken. Gezien de beperkte ruimte in Nijmegen is zon op dak een belangrijke bron van duurzame energie. De meest duurzame optie is een combinatie van groendak en zonnepanelen, maar dit is ook kostbaar. Zwanenveld is een van de eerste Nijmeegse wijken die aardgasvrij worden door de aanleg van een warmtenet.

Hoofdstuk 6 Ontwikkellocaties

In Dukenburg vinden veel ontwikkelingen plaats. Voor sommige ontwikkelingen heeft al eerder een planologische procedure plaatsgevonden, zodat deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan kan worden overgenomen. Andere ontwikkelingen zijn al wel in gang gezet, maar nog niet voldoende concreet of onderbouwd om in dit bestemmingsplan te kunnen worden meegenomen. Een viertal nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Daarbij wordt gebruikt gemaakt van de extra mogelijkheden van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Deze locaties hebben een globale bestemming gekregen waarbij sommige onderzoeksverplichtingen worden uitgesteld tot de vergunningverlening. Voor de basisschoollocaties en het circusterrein in Zwanenveld wordt de gemeenteraad voorgesteld een delegatiebesluit te nemen. Dit houdt in dat het college de bevoegdheid krijgt om voor deze locaties het bestemmingsplan te wijzigen.

6.1 Ontwikkeling overnemen

Voor verschillende ontwikkelingen in Dukenburg heeft al eerder een planologische procedure plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen zijn of worden nu gerealiseerd. Deze ontwikkelingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat dan om bijvoorbeeld:

- HAN locatie Tolhuis: herontwikkeling van voormalige HAN locatie naar groene woonbuurt met grondgebonden woningen en appartementen. Op 13 mei 2020 is hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld. Deze ontwikkeling wordt nu gerealiseerd.
- Skaeve huse (Stadbroekseweg): het bestemmingsplan voor realisering van acht woonunits en één maatschappelijke unit is op 13 mei 2020 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk geworden. Er wordt nu een beheerplan opgesteld.
- Winkelcentrum Meijhorst: het stedenbouwkundig plan heeft tot doel om twee grote supermarkten in het voorzieningencentrum te huisvesten, een klein deel van het bestaande winkelcentrum te behouden en te renoveren en de leefbaarheid te verbeteren. Het bestemmingsplan is op 26 juni 2019 vastgesteld. Deze ontwikkeling is inmiddels gerealiseerd.
- Oude Dukenburgseweg (Zeegers driehoek): In het vigerende bestemmingsplan was al een bouwmogelijkheid voor deze locatie opgenomen. Deze bouwmogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan als bestaand recht overgenomen. De omgeving van deze locatie is met ontwikkeling van de Kanaalzone Zuid, waar deze locatie onderdeel vanuit maakt, wel in verandering. Aansluiting van de nieuwe bebouwing op de veranderende omgeving is daarom aandachtspunt.

6.2 Ontwikkeling afwachten

Voor sommige ontwikkelingen worden nu plannen gemaakt, alleen zijn deze plannen nog niet concreet genoeg of moeten deze eerst nog verder worden onderbouwd om hiervoor een bestemmingsplanprocedure op te kunnen starten. Deze ontwikkelingen zijn dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor zal later een aparte procedure worden opgestart. Dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

ROC Zwanenveld (43e straat)

De voormalige ROC locatie Zwanenveld is een locatie die al jaren in eigendom is van de ontwikkelcombinatie Ten Brinke en Slokker Het perceel heeft geruime tijd braak gelegen. Reden daarvoor is dat eerdere plannen voor herontwikkeling, ten gevolge van de lang aanhoudende kredietcrisis, uitgesteld werden en later zelfs uitbleven. In de tijd na de kredietcrisis ontstaat er landelijk een steeds groter wordend woningen-tekort waaronder ook in Nijmegen. Begin 2019 worden de eerste bestuurlijke gesprekken ten aanzien van een herontwikkeling op deze locatie op nieuw opgestart. Op de achtergrond speelt een toenemende noodzaak om Dukenburg een impuls te geven op het gebied van leefbaarheid en imago. Dit resulteert in een andere kijk op de kansen en mogelijkheden voor Dukenburg en daarmee ook op de ROC locatie.

De insteek van de opgave is om een substantieel aantal woningen en meer woningdifferentiatie toe te voegen aan het stadsdeel Dukenburg. Dit om meer doorstroom in het bestaande woningbestand van Dukenburg te creëren en tevens nieuwe bewoners voor de (middel) dure huur of de koopsector aan te trekken. Om de leefbaarheid in Zwanenveld te verbeteren wordt er gestreefd naar een plan dat aantrekkelijk is voor nieuwe bewoners maar ook een positieve bijdrage levert aan de bestaande woonomgeving. Daartoe wordt gestudeerd op een groene en stedelijke woonbuurt en is in samenspraak met de ontwikkelcombinatie een ambitiedocument opgesteld dat in 2020 is afgerond.

De ROC locatie wordt in het ambitiedocument Kanaalzone Zuid aangemerkt als één van de Steppingstones aan het Maas- Waalkanaal. Dit betekent dat de focus op de verbinding met de kanaalzone zwaarder is gaan wegen. In het ambitiedocument van ROC-locatie is hierop deels geanticipeerd. In de verdere ontwikkeling van het plan is hieraan nader invulling gegeven en is het te realiseren programma hierop afgestemd.

De nieuwe woonbuurt manifesteert zich als een groen dooraderde stedelijke woonbuurt met appartementen, die voorziet in een centrale parkzone en die tevens aansluit op een openbare 'groene' verblijfszone aan het kanaal. Deze zones zijn bedoeld voor de toekomstige en bestaande bewoners en hebben een recreatieve functie enerzijds op wijk en ook op stadsniveau. Tussen deze twee groene verblijfszones wordt ingestoken op robuuste groene verbindingen die zowel de woonbuurt als de wijk Zwanenveld beter met de kanaalzone gaat verbinden.

Aan de noord- en noordoostzijde van het perceel (in de nabijheid van het spoortalud en de spoorbrug) wordt voorzien in een bebouwingswand die fungeert als geluidwering tegen geluidsoverlast ten gevolge van het spoor en de spoorbrug en Wychenseweg/ Graafseweg. Aan de kanaalzijde bevindt zich een hoogteaccent die de entree van Dukenburg markeert en tevens een relatie aangaat met toekomstige ontwikkelingen in Winkelsteeg. De overige woonbebouwing ligt verdeeld over het plangebied en varieert in bouwhoogtes. De exacte hoogtes van de bebouwingshoogtes worden momenteel onderzocht. Bouwhoogtes worden bezien in relatie tot de kanaalzone/ ontwikkelingen in Winkelsteeg (sky-line) en tot de bebouwing in de aangrenzende woonwijk/ openbare ruimte op de oever van het kanaal (eye-line).

De woonbebouwing staat bovenop op parkeerdekken/ -garages die zich op maaiveld bevinden (mogelijk deels verdiept). Uitgangspunt is om de gebouwde parkeervoorzieningen grotendeels aan het zicht te onttrekken en ze in te passen en/of onderdeel uit te laten maken van een nieuw te creëren landschap. Het parkeren bevindt zich grotendeels in de parkeerdekken/-garages (onder de woonbebouwing) en een kleiner deel op maaiveld buiten de bouwvolumes.

De ontsluiting voor autoverkeer gaat enerzijds via de wijk Zwanenveld (Zwanenveld 43e straat) en anderzijds via de Draaiom (gelegen aan de noordzijde van de Wychenseweg/Graafseweg). De

ontsluiting via de Draaiom is uitsluitend ten behoeve van de nieuwe woningen die zich bevinden in de wandbebouwing. De ontsluiting via de Draaiom is geen auto-ontsluiting voor de overige bewoners van de woonbuurt of de rest van de wijk Zwanenveld.

Winkelcentrum Dukenburg

Winkelcentrum Dukenburg is gunstig gesitueerd in een stedelijk knooppunt met goede OV-verbindingen. Deze locatie is ook in beeld voor het vestigen van een e-hub. Dit zijn plekken in de wijk waar voorzieningen voor duurzaam deelvervoer bij elkaar komen. Het winkelcentrum vervult nu vooral een winkelfunctie voor Dukenburg en Lindenholt met een aanbod aan dagelijkse en niet- dagelijkse artikelen. In de loop van de jaren is het winkelcentrum zijn oude regiofunctie verloren, is het winkelconcept verouderd, de koopkracht van bezoekers afgenomen en het inwoneraantal in Dukenburg gedaald. Dit manifesteert zich in een toenemende leegstand in delen van het winkelcentrum.

Zowel onderzoek van de Coöperatie Vereniging van Eigenaren (CVvE) naar de toekomst van het stadsdeelcentrum in 2016 als onderzoek in opdracht van de gemeente Nijmegen naar de winkelstructuur in Dukenburg concluderen dat een transformatie van het centrum nodig is. In overleg met de CVvE is daarom een transformatiemanager aangesteld. Op basis van de analyse van de transformatiemanager is de conclusie getrokken dat een deel van het winkeloppervlakte onttrokken zou moeten worden, om plaats te maken voor andere functies die een aanvulling vormen op het winkelcentrum. Door een grotere mix aan functies voor winkelen en ontmoeten in het winkelcentrum krijgt het meer aantrekkingskracht.. Maar transformatie van het winkelcentrum alleen is niet voldoende, ook de omgeving moet hierin meegenomen worden.

Besloten is daarom het te beschouwen als een gebiedsopgave. Het doel daarbij is dat het huidige winkelcentrum beter toegankelijk en bereikbaar moet zijn,, het winkelcentrum en de omgeving een kwaliteitsimpuls moeten krijgen en ruimte moet bieden voor winkelen en ontmoeten en de verbinding met en aansluiting op de omgeving beter en aantrekkelijker moeten worden. Gezien de ligging in een stedelijk knooppunt biedt de gebiedstransformatie mogelijkheden voor een stedelijke invulling waar ook woningen toegevoegd kunnen en moeten worden..

Om dit meer gestalte te geven is medio 2020 een ambitiedocument opgesteld. Het ambitiedocument rust op vier pijlers:

1. Het creëren van een multifunctioneel en toekomstbestendig winkel- en verblijfsgebied dat gericht is op ontmoeten en een aangenaam leefklimaat.
2. Het creëren van een hoogstedelijk woonmilieu, waar ruimte is voor verschillende doelgroepen.
3. Inzetten op een groen en duurzaam gebied
4. Het verbeteren van bereikbaarheid en toegankelijkheid.

De CVvE heeft op basis van het ambitiedocument opdracht gegeven aan de ontwikkelcombinatie BPD-Giesbers om de haalbaarheid van deze transformatie te onderzoeken en hiervoor een masterplan op te stellen. In december 2020 heeft een informatieavond voor eigenaren in het winkelcentrum en bewoners uit de omgeving plaatsgevonden waarin het ambitiedocument en het verdere proces is toegelicht.

De gebiedstransformatie betreft een complexe opgave in een bestaande centrumomgeving waarbij de eerste focus ligt op het functioneren van het gebied, een analyse van wensen van de verschillende eigenaren/ stakeholders en de constructieve mogelijkheden op en rondom het

winkelcentrum ligt. Pas als er daarna ontwerpen voor het plangebied worden gemaakt kunnen er ook meer concrete uitspraken over openbare ruimte, toe te voegen of weg te halen functies, woningaantallen, bouwhoogtes gedaan worden.

Meijhorst 60e straat

De Meijhorst 60e straat is van origine een kantorenstrook. Door de jaren heen is de kantorenstrook langzaam getransformeerd naar een zone waar zich ook steeds meer maatschappelijke en dienstverlenende functies zijn gaan vestigen. Dit was het gevolg van het feit dat deze locatie niet langer meer in trek was als kantoorlocatie. De afgelopen jaren is er steeds meer sprake van leegstand en van verloedering van de bestaande bebouwing en ontbreekt het de locatie aan aantrekkingskracht en een herontwikkeling bleef tot voor enkele jaren geleden uit.

De Meijhorst 60e straat en het Stadsdeelwinkelcentrum Dukenburg worden binnen Dukenburg gezien als twee belangrijke locaties met bovenwijkse voorzieningen. Beide hebben in de loop der jaren aan kracht verloren maar zijn in potentie nog steeds locaties die kunnen doorontwikkelen tot trekkers. Als gemeente willen we op deze locaties inzetten op meer functiemenging, meer woningen en diverse vormen van ontmoeten om daarmee een nieuwe impuls aan het Stadsdeel te geven. De invulling van de 60e straat kan naast levendigheid een bijdrage leveren aan de ontstane woningbehoefte, de gewenste woningdifferentiatie en de mogelijkheden voor ouderen om door te stromen naar een levensloopgeschikte woning.

Daarnaast is de gemeente Nijmegen afgelopen jaren steeds vaker door externe ontwikkelaars bevraagd naar mogelijkheden voor herontwikkeling op deze locatie. Dat betekent dat het niet alleen de wens en ambitie van de gemeente is om deze locatie op een goede manier in te vullen zodat dit een meerwaarde heeft voor Dukenburg, maar ook dat er belangstelling is vanuit de markt om zaken op te pakken. De plannen zitten nog in de verkennende fase en de eerste gesprekken met de eigenaren worden gevoerd. Het is van belang om de specifieke kansen van de omgeving en de ambities uit de toekomstverkenning en ontwikkelagenda goed in te zetten.

Ten aanzien van de omgeving speelt bij deze locatie de bijzondere omgevingskwaliteit van het aangrenzende Grand Canal een belangrijke rol. Het Grand Canal maakt samen met diverse bosjes (het Douglasbosje en Uilenbosje) en oude laanstructuren onderdeel uit van het voormalige landgoed Dukenburg. Helaas zijn deze cultuurhistorische elementen momenteel niet altijd als zodanig herkenbaar en/ of bereikbaar. Door hier juist aandacht aan te besteden kan er een authentiek woon-, werk- en verblijfsgebied ontstaan dat beschikt over een hoge recreatieve waarde en een aantrekkelijk groen karakter. Kortom een sterk eigen identiteit die refereert aan een bijzonder verleden waar Dukenburg trots op kan zijn.

Programmatisch zien we hier een aantrekkelijke woon/werk-gebied ontstaan waar ook ruimte is voor maatschappelijke functies. Een plek waarbij ontmoeting voor jong en oud en mogelijk ontwikkeling van jongeren/jong volwassenen centraal kunnen staan. De werk-, recreatieve- en maatschappelijke functies dienen reuring te brengen en zorgen daarmee voor aantrekkingskracht in het gebied.

Met betrekking tot werk wordt gedacht aan kleinschalige bedrijvigheid, sport, dienstverlening, horeca etc. in de plinten van nieuwbouw. Om de gewenste dynamiek te kunnen bereiken wordt tevens in woonprogramma voorzien. Het programma is een mix van verschillende woningtypes die uitgaat van doorstroom vanuit het bestaande woonbestand maar tevens ook kan voorzien in starters en nieuwkomers.

De Doekenborg

Ontwikkellocatie 'de Doekenborg' is een planlocatie in de wijk Aldenhof die bestaat uit twee percelen die in eigendom zijn van Woonzorg Nederland. Momenteel bevinden zich op deze percelen het voormalig woon/zorgcomplex de Doekenborg en een reeks geschakelde bungalows. In 2020 heeft Woonzorg Nederland te kennen gegeven de percelen te willen herontwikkelen met woningbouw. Onderdeel van het woonprogramma is een beschutte woonvorm. Op basis van hun initiatief is er een ambitiedocument opgesteld dat in januari 2021 is afgerond.

De gemeente staat positief tegenover een herontwikkeling. Om dit te kunnen bereiken is het van belang dat de twee afzonderlijke percelen in samenhang tot elkaar worden ontworpen, waarbij de reeds aanwezige groenkwaliteiten worden benut en/of versterkt. Dat houdt in dat de cultuurhistorische bomenlanen aan de oost en zuidzijde en de groenzone rondom de westelijk gelegen waterloop als omgevingskwaliteit worden ingezet bij de herontwikkeling.

Het perceel waarop zich momenteel de Doekenborg bevindt wordt gezien als een plek waar een volume kan komen, waarvan de bouwhoogtes kunnen variëren tussen 4 en 13 bouwlagen en de grootse bouwhoogte wordt voorzien aan de zijde van de Van Boetbergweg, richting de T-splitsing met de Van Apelterenweg. Het volume is alzijdig en staat met z'n voeten in het groen.

Het perceel waarop zich momenteel de geschakelde bungalows bevinden wordt gezien als een schakel tussen percelen met verschillende soorten woningen en bouwhoogtes en dient dus ook aan ter sluiten op alle deze bouwhoogtes. Grondgebonden woningen bestaande uit twee lagen plus kap of gestapelde bouw in circa drie lagen passend in de omgeving.

Winkelcentrum Weezenhof

Voor winkelcentrum Weezenhof zijn al lange tijd ideeën voor herontwikkeling. In eerste instantie was het plan om op deze locatie 2 supermarkten te bouwen met een aantal kleinere winkels en woningen daarboven. Het onderzoek naar de winkelstructuur in Dukenburg heeft echter aangegeven dat de ruimte voor supermarkten in Dukenburg beperkt is. In het kader daarvan heeft de gemeenteraad bij vaststelling van de winkelstructuur het college bij motie opgeroepen één supermarkt als uitgangspunt voor de nieuwe plannen te nemen, met daarboven levensloopgeschikte woningen. Voor deze locatie zijn inmiddels plannen ontwikkeld en in de Commissie Beeldkwaliteit besproken. Voor deze ontwikkeling wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld

Winkelcentrum Malvert

In 2018 is opnieuw onderzoek gedaan naar de winkelstructuur in Dukenburg als actualisatie van het onderzoek dat in 2007 is uitgevoerd en dat als basis lag aan het vorige bestemmingsplan. Opnieuw toonde dit onderzoek aan dat in Dukenburg in de toekomst maar ruimte is voor twee buurtwinkelcentra (Meijhorst en Weezenhof), naast het stadsdeelcentrum in Dukenburg, en dat de ruimte voor supermarkten beperkt is.

Besloten is dat de huidige winkels in het winkelcentrum Malvert in de huidige vorm en omvang door mogen blijven functioneren. Maar uitbreiding van de winkels en de supermarkt is niet mogelijk. Als zich kansen voordoen kunnen in de toekomst herontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied onderzocht worden. In het vigerende bestemmingsplan is een uitwerkingsverplichting voor wonen op het centrum gelegd. Deze is niet tot stand gekomen en komt te vervallen. Voor de nieuwe bestemming is het huidige gebruik uitgangspunt.

6.3 Delegatiebesluit

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, waarschijnlijk op 1 juli 2022, komt de mogelijkheid van het opstellen van een wijzigings- of uitwerkingsplan te vervallen. Daarvoor in de plaats is het mogelijk dat de gemeenteraad een delegatiebesluit neemt waarmee wordt aangegeven dat het college het bestemmingsplan/omgevingsplan op onderdelen mag aanpassen. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan zal de raad worden voorgesteld een delegatiebesluit te nemen voor de schoollocaties en voor het circusterrein Zwanenveld.

schoollocaties

De gemeente heeft met de schoolbesturen afgesproken dat wanneer een schoollocatie vrijkomt, de gemeente deze locatie opkoopt en in kan zetten voor woningbouw. Gezien de leeftijd van een aantal schoolgebouwen én leegstand en onderbezetting bij een aantal scholen is samenvoeging en vernieuwing/renovatie van enkele schoollocaties in de toekomst te verwachten. Hierbij moet ook gedacht worden aan het clusteren van functies binnen wijkontmoetingsgebieden om de toegankelijkheid te vergroten en faciliteiten te delen. Deze schoollocaties hebben veelal een maatschappelijke bestemming waardoor woningbouw zonder herziening van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Ook kan juist uitbreiding van een schoollocatie wenselijk zijn. Om deze procedure te verkorten is het wenselijk om hiervoor de raad een delegatiebesluit voor de basisschoollocaties te laten nemen, met uitzondering van de Prins Mauritsschool in Zwanenveld (betreft nieuwe schoollocatie) en Dependance Prins Clausschool in Weezenhof (voor deze locatie is een ontwikkelmogelijkheid in dit bestemmingsplan opgenomen).

Circusterrein Zwanenveld (Zwanenveld 14e straat)

In het vigerende bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw mogelijk te maken met een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen. Deze ontwikkeling is indertijd door de crisis op de woningmarkt niet tot stand gebracht. Nu met het sluiten van de woondeal en de plannen voor de Kanaalzone Zuid is deze locatie weer in beeld voor het realiseren van woningbouw. Deze locatie vormt een schakel richting de kanaalknoop. Daarom wordt de wijzigingsbevoegdheid omgezet in een delegatiebesluit. In de verdere onderzoeken naar de invulling van deze locatie zal opnieuw gekeken worden naar de bouwhoogtes en de aansluiting hiervan op de naastgelegen flat en de nieuwe bebouwing rondom de kanaalknoop.

6.4 Ontwikkeling mogelijk maken

In dit bestemmingsplan wordt een viertal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- dependance Prins Clausschool (Weezenhof 8102 en 8106)
- maisonnettes Lankforst
- Streekweg 21 (voormalige schoollocatie)
- Teersdijk (Hippe Kip)

Voor deze locaties is in deze paragraaf een ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

6.4.1 Dependance Prins Clausschool (Weezenhof 8102 en 8106)

6.4.1.1 Ligging en ambities

ligging

De planlocatie dependance Prins Clausschool, niet te verwarren met hoofdlocatie van de Prins Clausschool in de nabijheid van het Winkelcentrum, ligt in de wijk Weezenhof. De Weezenhof is een typische bloemkoolwijk die gekenmerkt wordt door een diversiteit aan meanderende verkavelingsstructuren. De verschillende verkavelingsstructuren worden begrensd door met verschillende parkzones waaraan de Weezenhof een speels en groen karakter ontleend.

Binnen de Weezenhof zijn er een tweetal wijkontsluitingswegen te onderscheiden. Ze lopen vanaf de noordelijkgelegen Van Boetbergweg in zuidelijke richting de wijk in. De wijkontsluitingswegen vertakken zich fijnmazig tot verschillende kleine woonstraatjes en/of -erven. De wijkontsluitingswegen zijn voorzien van een sterke groenstructuren (bomenrijen en/ of brede plantvakken) en er komen nauwelijks tot geen individuele inritten op uit.

De Weezenhof 70e straat is een van de wijkontsluitingswegen die loopt aan de oostzijde van de Weezenhof en ten oosten van het plangebied van de dependance Prins Clausschool die geadresseerd is aan de Weezenhof 81e straat.

Het perceel Weezenhof 8102 is in eigendom van de Stichting Conexus en vormt samen met het hoofdgebouw de Prins Clausschool. Het perceel wordt aan drie zijden omsloten door wegen en aan de noordzijde bevindt zich een parkachtige groenzone die dwars door de Weezenhof loopt. Aan de verschillende straatzijden wordt het perceel begrensd door boomgroepen en of -rijen die een beeldbepalend karakter hebben.

Op dit moment staan er op het perceel twee één laags gebouwen die in gebruik zijn van de Prins Clausschool en de Kion (Weezenhof 8106). De school maakt gebruik van het grotere gebouw aan de zuidzijde van het perceel en de Kion van het kleinere gebouw meer noordelijk gelegen.

De gebouwen worden verbonden door een grote verharde ruimte die fungeert als speelterrein ten behoeve van beide functies. De school beschikt over extra speelruimte aan de zuidwestzijde en de Kion aan de noordoostzijde. Ook deze speelruimtes hebben een overwegend verhard uiterlijk.

De school heeft een open karakter en is sterk georiënteerd op de buitenruimte. Het Kion gebouw vormt een relatief gesloten blok en ligt op een uitstulping van de kavel. Het gebouw van de Kion wordt aan drie zijde omgeven door de parkzone. Door de situering en de geslotenheid vormt het Kiongebouw een obstakel /barrière in deze parkzone.





ambities

- Voor betreffend perceel staat voor ogen een inrichting met woonprogramma (maximaal 30 woningen) in het groen dat qua maat en schaal is afgestemd op de directe woonomgeving.
- Tevens willen we de huidige bebouwing niet definitief wegbestemmen. De huidige bebouwing wordt dan ook zodanig bestemd dat deze eventueel kan blijven staan.
- De herontwikkeling en het nieuwe bouwvlak voorziet in een groen en ontspannen karakter dat aansluit bij de parkzone. In plaats van een nieuwe barrière te gaan creëren binnen het plan dient onderzocht te worden hoe de continuïteit van de parkzone aan de noordzijde kan worden versterkt zodat de parkzone juist een meerwaarde vormt voor de herontwikkeling en de bestaande woonbuurt.
- Ontsluitingen en/of individuele in- en uitritten zijn gericht op de 81e en niet op de 70e en 80e straat. De 70e straat voorziet namelijk in een hoofdgroenstructuur met groene bermen voorzien van bomenlaan en de 80e straat in een beeldbepalende bomenrij.
- Op en rondom het betreffende perceel staan veel beeldbepalende bomen. De hoofdbomenstructuur aan de 70e straat moeten behouden worden. De bomen aan de 80e straat en de boom ten westen van het Kiongebouw ook.
- Voor overige bomen geldt dat het de voorkeur heeft deze in te passen, maar mogelijk opgeofferd moeten worden om de herontwikkeling mogelijk te maken. Indien daarvoor wordt gekozen dienen de gekapte bomen gecompenseerd te worden in het straatprofiel van de 81e straat en/of op eigen terrein.
- Het perceel ligt aan alle zijden in het zicht van de openbare ruimte. Het is dan ook wenselijk een plan te maken dat een alzijdig karakter heeft. Achterkantsituaties met hoge erfafscheidingen en diverse bergingen richting de openbare ruimte zijn onacceptabel.
- Aangezien er veel bomen op de randen van het perceel aanwezig zijn, het versterken van de relatie met parkzone wenselijk is en de afmetingen van het perceel niet optimaal zijn lijkt een passende verkaveling met uitsluitend grondgebonden woningen in de praktijk lastig realiseerbaar. Een verkaveling met gestapelde bouw is dan ook een alternatieve denkrichting.
- Een positief bijeffect van gestapelde bouw is dat er compacter gebouwd kan worden en er meer onbebouwde ruimte over blijft.
- Voor de bouwhoogtes en woontypologieën geldt dat kan worden vastgehouden aan grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met een kap maar er tevens ruimte gecreëerd wordt voor gestapelde bouw in drie lagen.

- Op maximaal 50% van de drielaags bebouwing mag een vierde bouwlaag in de vorm van een dakopbouw ten behoeve van de ondergelegen woningen worden gerealiseerd. Op de derde laag mag tevens een daktuin worden gerealiseerd.
- Parkeren dient in principe op eigen terrein te worden opgelost omdat het niet wenselijk is extra druk op de omgeving te leggen.

6.4.1.2 Wonen

Het woonbeleid zet extra in op doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Op basis van de omgevingsvisie zetten we op wijkniveau in op een mix van verschillende type woningen. We zien in Dukenburg ruimte voor bijzondere woonvormen.

Volgens de Stads- en Wijkmonitor (2020) behoort de Weezenhof gezien de vastgoedwaarde en economische positie van bewoners tot de Nijmeegse wijken in het hoogste woningmarktsegment. De gemiddelde WOZ-waarde bedraagt €205.000 (Nijmegen als geheel: €196.000). De wijk bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden koopwoningen. De Weezenhof kenmerkt zich door een stabiele demografische ontwikkeling met relatief veel 65-plussers. Veel inwoners, zo'n 81%, zijn gehecht aan de wijk (Nijmegen als geheel: 68%).

woningbouwprogramma:

- We zetten in op de realisatie van bijzondere woonvormen. Bijvoorbeeld een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)-project. We hebben op basis van de uitvoeringsagenda wonen de opgave om circa 30 CPO woningen per jaar te realiseren.
- Gelet op de vergrijzing van de Weezenhof (en Dukenburg als geheel) en het feit dat inwoners gehecht zijn aan de buurt, is het interessant om hierbij in te zetten op woonvormen voor ouderen.

ladderonderbouwing:

Met de provincie zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van woningen de komende jaren. Het plan past hierbinnen. Het toevoegen van circa 30 woningen via een CPO project past ook binnen de Uitvoeringsagenda Wonen. Hierin is opgenomen dat we voor Dukenburg inzetten op bijzondere woonvormen.

6.4.1.3 Groen

gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te Nijmegen ligt niet in of binnen de invloedsfeer van NNN (GNN of GO) of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

soortenbescherming

Op 15 april 2021 heeft Bureau Waardenburg een quickscan beschermde soorten uitgevoerd op

het terrein van de Prins Clausschool in de Weezenhof. Uit de quickscan blijkt dat het plangebied voor iepenpage, steenmarter, vleermuizen en gierzwaluw mogelijk een functie als vaste rust -en verblijfplaats heeft (Bijlage 6: Quickscan Wet natuurbescherming Dependance Prins Clausschool, Nijmegen, bureau Waardenburg, 15 april 2021).

Om hierover uitsluitsel te geven is aanvullend veldonderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld:

- Welke functies het plangebied heeft en of deze essentieel zijn voor genoemde soorten;
- Of er maatregelen nodig zijn om negatieve effecten op genoemde soorten te voorkomen of te verminderen;
- Of er een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is voor het project of dat gebruikt kan worden gemaakt van de Gedragscode soortenbescherming voor gemeenten.

De werkzaamheden kunnen algemeen voorkomende zoogdieren (muizen en egel) treffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en is geen ontheffing nodig. Het plangebied is geschikt leefgebied voor verschillende algemene soorten vogels. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels om negatieve effecten op deze soorten - en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb - te voorkomen. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

aanbevelingen

Om de natuurwaarden van het plangebied te behouden of te verbeteren worden een aantal aanbevelingen gedaan. Met name de randen van het plangebied spelen een belangrijke rol in de continuering van de groene parkzone door de wijk Weezenhof. Daarnaast zijn er ook kansen voor natuurinclusief bouwen. Deze zijn ook terug te vinden op de kansenkaart (Bijlage 7: Kansen voor flora en fauna dependance Prins Clausschool Nijmegen, bureau Waardenburg).

- Zorg tijdens de bouw dat zo veel mogelijk groenelementen behouden blijven. Met name de bomen in het plangebied zijn van belang om te behouden. Voorkom zoveel mogelijk verstoring van de groenelementen in en rondom het plangebied. Werk alleen tussen zonsopgang en zonsondergang. Indien het nodig is verlichting te gebruiken, zorg dat deze alleen uitstraalt naar het werkgebied en materiaaldepots en niet naar de omgeving.
- Richt het terrein groen in door bijvoorbeeld zandbaden voor huismus, grasbetontegels of zandvoegen voor graafbijen en andere bestuivers en een stapelmuur met bloeiende kruiden.
- Plant mantel-zoom structuren langs de randen van het plangebied aan met kruiden en faunarijke graslandjes en beheer deze ecologisch.
- In de nieuwbouw wordt geadviseerd nest- en verblijfplaatsen voor gierzwaluw, huismus en vleermuizen te implementeren.

Het aanvullende onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Bij de uitwerking van deze locatie zal rekening worden gehouden met bovengenoemde aanbevelingen.

houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Nijmegen. De regels ten aanzien van houtopstanden (hoofdstuk 4 van de Wnb) zijn daarom niet van toepassing.

6.4.1.4 Water

oppervlakte water

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied in een wijk waarin regenwaterriolering afstromend hemelwater naar oppervlaktewater afvoert. In de wijk Weezenhof ligt het oppervlaktewater rondom de wijk.

De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien sprake is van een toename van verhard oppervlak moet extra berging worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is 3.622 m^2 verhard oppervlak aanwezig in een plangebied met een oppervlak van 4.318 m^2. In de nieuwe situatie komt minder verhard oppervlak terug. Omdat geen sprake is van een toename van verhard oppervlak hoeft geen aanvullende waterberging gemaakt te worden. Ook hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden en hoeft geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend te worden. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het rioolstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem.

grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw (zoals ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur) of door een waterbestendig ontwerp van woningen en andere gebouwen (zoals kruipruimteloos bouwen).

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

riolering/hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan verschillende zijden van het plangebied. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Voor dit plan is dat niet het geval. Conform eerder genoemde nota is maatwerk

mogelijk. Voor dit plan dient maatwerk gerealiseerd te worden, namelijk 60 mm hemelwater op eigen terrein verwerken. Alleen na overloop vanuit een voorziening die voldoet en alleen bovengronds mag hemelwater naar de openbare ruimte stromen.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

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

6.4.1.5 Mobiliteit

bereikbaarheid

Het plangebied ligt aan één van de invalswegen van de wijk Weezenhof en wordt verder begrensd door de 80e en 81e straat. Parkeerplaatsen zijn gelegen aan de zuidzijde (80e straat) en aan de westzijde (81e straat). Het plangebied en alle omringende straten liggen binnen een 30 km zone. Alle omringende straten zijn erftoegangswegen. Deze zijn voorzien van trottoirs of voetpaden door het groen. Er zijn geen afzonderlijke fietsvoorzieningen.

openbaar vervoer

De openbaar vervoer voorzieningen die het meest in de nabijheid liggen zijn de bushaltes aan de Van Boetbergweg (ca. 350 m) en in het hart van Weezenhof (ca. 250 m).

parkeren en verkeersgeneratie

Het benodigde aantal parkeerplaatsen en de verwachte verkeersgeneratie worden berekend aan de hand van de "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets" . Dit is een uitwerking van de nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030". Voor de berekeningen is bepalend dat de gemeente Nijmegen stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk" heeft. Het plangebied ligt in de zone "rest bebouwde kom."

Voor zover het toekomstige programma meer parkeerruimte vergt dan het bestaande programma, dienen deze extra parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling om een parkeeronderzoek rondom het plangebied uit te voeren, als onderdeel van de verdere planontwikkeling.

6.4.1.6 Archeologie en cultuurhistorie

archeologie

Het uitgevoerde bureauonderzoek heeft aangetoond dat er vanwege de landschappelijke ligging en het ontbreken van relevante waarden op basis van historisch onderzoek voor het

plangebied een lage verwachting geldt op het aantreffen van archeologische waarden. Deze deellocatie wordt daarom met dit bestemmingsplan vrijgegeven. Dat betekent dat binnen de contour van de deellocatie geen vervolgonderzoek nodig is. De wettelijke meldingsplicht toevalsvondsten blijft van kracht (Bijlage 8: bureauonderzoek Weezenhof 8102 & 8106, gemeente Nijmegen, bureau Archeologie en Bodemkwaliteit, 25 juni 2021).

Voor deze locatie hoeft geen regeling ter bescherming van de archeologische waarden in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

6.4.1.7 Milieu

milieuzonering

In de omgeving van de bestaande maatschappelijke bestemming zijn alleen woonbestemmingen aanwezig. Met het omzetten van deze bestemming naar een woonbestemming is er geen hinder over en weer te verwachten

bodem

Voor deze locatie heeft een vooronderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit vooronderzoek blijkt dat de bodem niet verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging (Bijlage 9: Vooronderzoek Weezenhof 8102-8106 te Nijmegen, Tauw, 15 april 2021).

Echter hebben er in het verleden geen bodemonderzoeken plaatsgevonden. Er zijn volgende aandachtspunten:

- Op de onderzoekslocatie bevond zich een sloot welk mogelijk gedempt is met bodemvreemd materiaal
- Het schoolgebouw is ontstaan in een periode van de verwerking van asbesthoudend materiaal

Geadviseerd wordt om na de sloop van de gebouwen een gecombineerd bodem- en asbestonderzoek uit te laten voeren.

geluid

De locatie Weezenhof 8102-8106 ligt langs het deel van de Weezenhof 70e straat waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Deze weg heeft daarom geen geluidzone en het geluid veroorzaakt door het verkeer op deze weg hoeft dus niet te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

luchtkwaliteit

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.Voor dit plan geldt dat de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van meer dan 3% zal veroorzaken. Het plan is daarom NIBM.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

externe veiligheid

Voor de dependance Prins Clausschool geldt dat op grond van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling. Alle aanwezige risico's zijn op grote afstand en kunnen op een standaard wijze conform het beleid van de gemeente worden verantwoord.

6.4.2 Maisonnettes Lankforst

6.4.2.1 Ligging en ambities

ligging

Het plan behelst de herinrichting van een perceel in de wijk Lankforst waar nu maisonnettes staan. Vier van vijf maisonnettes worden gerenoveerd, een vijfde maisonnette wordt mogelijk gesloopt en herbouwd. Op de begane grond worden mogelijk garages tot werkruimtes verbouwd.



ambities

Woningcorporatie Woonwaarts heeft gevraagd of we verkennend kunnen spreken over deze 5 maisonnettes van Lankforst. De gebouwen worden verduurzaamd en krijgen onderhoud. Er is veel sociale problematiek. Daarom overweegt Woonwaarts om een blok te slopen en nieuw te bouwen. De voetprint gaat dan van langwerpig naar meer vierkant. Het eventuele nieuwe gebouw krijgt dan maximaal 7 bouwlagen. Mogelijk wordt in de plint van een of twee maisonnettes enkele bedrijfsruimten gemaakt. Verkennend wordt ook onderzocht of het openbaar gebied kan worden verbeterd en anders kan worden ingericht.

Het complex heeft nu 5*24 maisonnettes (120 woningen). Als de optie sloop/nieuwbouw wordt gerealiseerd worden er 7 woningen toegevoegd. In het bestemmingsplan worden maximaal 130 woningen mogelijk gemaakt.

Door het plangebied loopt een primaire hoofdbomenstructuur en een boomstructuur op wijkniveau. Beide structuren dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.

6.4.2.2 Wonen

In de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 wordt voor Dukenburg ingezet op transformatie naar een duurzame en gedifferentieerde woningvoorraad. De nadruk ligt op toevoeging van nieuwbouw in het middensegment en op kwalitatieve toevoeging in de sociale huur, onder andere gericht op doorstroming.

Uitgangspunt bij renovatie of herstructurering van sociale huurwoningen van woningcorporaties is dat voldaan wordt aan de afspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente over de omvang van de sociale woningvoorraad en het doel om te voorzien in toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte.

Ladderonderbouwing:

Het betreft hier sloop- en nieuwbouw. De netto toename betreft circa 10 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is dus geen ladderonderbouwing nodig.

6.4.2.3 Werken

Bij de herontwikkeling van de Maisonnettes Lankforst wordt gekeken naar de mogelijkheden van een levendige plint bij de bestaande maisonnettes.

De gemeente wil het terugbrengen van de economie in de stad en wijken stimuleren door de vestiging van kleinschalige en ambachtelijke ondernemingen. Voor de gewenste levendige plint kan men denken aan:

- enige ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en commerciële dienstverlening die past binnen een woonomgeving. Het kan hierbij gaan om enerzijds kleinschalige bedrijven die nu reeds in Dukenburg aanwezig zijn, maar ook om het aantrekken van nieuwe kleinschalige bedrijvigheid.
- In woonwijken zijn kleinschalige kantoren tot 500 m^2 toegestaan.

Buiten de bestaande winkelgebieden wordt zeer terughouden omgegaan met het toevoegen van nieuwe detailhandel. Om voldoende draagvlak te houden in de buurt- en wijkwinkelcentra in Dukenburg wordt hier geen detailhandel toegestaan.

6.4.2.4 Groen

Voor deze locatie heeft een quickscan Wet natuurbescherming plaatsgevonden (Bijlage 10: Quickscan flora en fauna, Lankforst e.o. te Nijmegen, ECOquickscan, 29 januari 2020).

gebiedsbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied te Nijmegen ligt niet in of binnen de invloedsfeer van NNN (GNN of GO) of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel en, algemeen voorkomende, (spits)muizen zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Gelderland. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel en (spits)muizen zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Gelderland. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten

waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats, en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Voor overige diersoorten, waaronder de marterachtigen, zijn geen negatieve effecten te verwachten.

nader onderzoek vleermuizen

Daarom heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, met name naar gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger (Bijlage 11: nader onderzoek flora en fauna, Lankforst e.o. te Nijmegen, Ecoquickscan, 27 november 2020).

Tijdens het nader onderzoek zijn in het plangebied de volgende verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis waargenomen:

- Drie zomer- en paarverblijfplaatsen;
- Eén paar- en (vermoedelijke) zomerverblijfplaats;
- Eén zomerverblijfplaats;
- Twee paarverblijfplaatsen.

De paarverblijfplaatsen zijn ook geschikt voor overwintering van één of enkele vleermuizen. Al deze verblijfplaatsen zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming. In het kader van de Wet natuurbescherming dient voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing ex. artikel 3.5 aangevraagd te worden bij de Gedeputeerde Staten van de provincie. In het kader van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming zal een activiteitenplan opgesteld moeten worden. In het activiteitenplan zal onder andere ingegaan moeten worden op mitigerende maatregelen en een onderbouwing van het wettelijk belang van de aanvraag. Mitigerende maatregelen hebben betrekking op de werkzaamheden (werkwijze), tijdelijke effecten en definitieve maatregelen om het plangebied opnieuw geschikt te maken voor soorten.

De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is bij de provincie aangevraagd.

aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Wet natuurbescherming zijn er ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- Voor vleermuizen kunnen open stootvoegen aangebracht worden in muren, of vleermuiskasten worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte;
- Er kunnen neststenen worden aangebracht ten behoeve van de huismus en gierzwaluw op >2,5 meter hoogte in de muur. Deze beschermde soorten verliezen steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet of nauwelijks geschikt;
- Het planten van bomen en struwelen voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse (autochtone) bes- en bloemdragende struiken en planten.

houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Nijmegen. De regels ten aanzien van houtopstanden (hoofdstuk 4 van de Wnb) zijn daarom niet van toepassing.

6.4.2.5 Water

oppervlakte water

In of in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied ligt de A-watergang met nummer A-111003 die onderdeel is van het oppervlaktewatersysteem van Dukenburg. Ook ten noordwesten van het plangebied ligt oppervlaktewater. De regenwaterriolering in de wijk voert het afstromende hemelwater rechtstreeks naar oppervlaktewater af. Het streefpeil in het oppervlaktewater bedraagt zowel in de zomer als in de winter NAP + 6,20 m.

De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien sprake is van een toename van verhard oppervlak moet extra berging worden gerealiseerd.

In de bestaande situatie is 7.879 m^2 verhard oppervlak aanwezig in een plangebied met een oppervlak van 15.062 m^2. In de nieuwe situatie komt zeker niet meer verhard oppervlak terug. Omdat geen sprake is van een toename van verhard oppervlak hoeft geen aanvullende waterberging gemaakt te worden. Ook hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden en hoeft geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend te worden. Deze ontwikkeling heef geen negatieve effecten heeft op het rioolstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem.

grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw (zoals ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur) of door een waterbestendig ontwerp van woningen en andere gebouwen (zoals kruipruimteloos bouwen).

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

riolering/hemelwater

Van de verplichting hemelwater op eigen terrein te verwerken, kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Voor dit plan is dat alleen voor de te renoveren flats het geval, maar is dat niet het geval als een flat gesloopt en herbouwd wordt. Indien een flat gesloopt en herbouwd wordt dient het afstromende hemelwater wel op eigen terrein verwerkt te worden. De toepassing van een groen dak is een voorbeeld.

Uit modelberekeningen die zijn uitgevoerd in het kader van een klimaatstudie is gebleken dat het plangebied niet gevoelig is voor de gevolgen van extreme neerslag. Afstromend hemelwater hoeft niet zo veel mogelijk vastgehouden te worden. Wel heeft de gemeente de wens het watersysteem in het gebied om te vormen tot een duurzaam gescheiden systeem.

Indien de openbare ruimte opnieuw ingericht wordt, dient het afstromende hemelwater via een duurzaam gescheiden stelsel ingezameld en afgevoerd te worden. Dit betekent dat hemelwater bovengronds naar wadi's afstroomt waar het in de bodem infiltreert. Drainageleidingen voeren het afstromende hemelwater vervolgens vertraagd naar oppervlaktewater af. Bij hevige neerslag mag hemelwater vanuit de wadi's naar oppervlaktewater overstorten. Als de openbare ruimte niet opnieuw ingericht wordt en alleen flats gerenoveerd worden, dient de afwatering van de gebouwen een toekomstige aanpassing van het waterhuishoudkundig systeem in de openbare ruimte niet onmogelijk te maken. Met andere woorden: de gebouwriolering moet eenvoudig aangepast kunnen worden om bovengrondse afstroming van hemelwater naar wadi's mogelijk te maken.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord. Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt of anderszins op eigen terrein verwerkt wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag. Voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend. Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het verdient aanbeveling afvalwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren. Het verdient tevens aanbeveling goede afspraken te maken over de afvoer van afvalwater en hemelwater over de percelen van derden als die situatie zich voordoet en die afspraken goed vast te leggen. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

6.4.2.6 Mobiliteit

bereikbaarheid

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de wijk Lankforst en wordt omsloten door de hoofdontsluiting van de wijk Lankforst aan de noord- en de oostzijde, en het Duckenburgpad aan de westzijde. Gemotoriseerd verkeer komt vanaf de hoofdontsluiting van de wijk via de oostzijde het plangebied in. Daarna vertakt de ontsluiting zich in verschillende richtingen en eindigt vervolgens op verschillende parkeerterreintjes. Het Duckenburgpad is een voetpad over een historische lijn door Lankforst, dat centraal door de wijk loopt.

De categorisering van de hoofdontsluiting door Lankforst staat ter discussie. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan is het (nog) een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/u. In 2022 wordt een nieuw wegencategoriseringsplan voor Nijmegen uitgewerkt. Mogelijk wordt deze weg in het nieuwe categoriseringsplan ingedeeld bij de erftoegangswegen. De straten binnen het plangebied zijn erftoegangswegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt.

langzaam verkeer

De hoofdontsluiting door Lankforst is voorzien van fietsstroken. Binnen het plangebied zijn geen afzonderlijke fietsvoorzieningen.

openbaar vervoer

De hoofdontsluiting door Lankforst is een busroute. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied liggen bushaltes nabij de 16e straat (ca. 150m) en wat verder weg nabij de 14e straat (ca. 225 m).

parkeren en verkeersgeneratie

Het benodigde aantal parkeerplaatsen en de verwachte verkeersgeneratie worden berekend aan de hand van de "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets" . Dit is een uitwerking van de nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030". Voor de berekeningen is bepalend dat de gemeente Nijmegen stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk" heeft. Het plangebied ligt in de zone "rest bebouwde kom."

Voor zover het toekomstige programma meer parkeerruimte vergt dan het bestaande programma, dienen deze extra parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Het verdient aanbeveling om een parkeeronderzoek in (en eventueel om) het plangebied uit te voeren, als onderdeel van de verdere plan ontwikkeling.

6.4.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

archeologie

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Binnen de deellocatie is mogelijk een archeologische vindplaats aanwezig. Vermoed wordt dat het hier om restanten van landgoed Dukenburg uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd gaat. Het betreft zowel mogelijke resten van funderingen als sporen die te maken hebben met de daar omheen liggende tuinaanleg. Eventuele archeologische resten worden direct onder de recente bouwvoor verwacht, op een diepte van ca. 20 cm. (Bijlage 12: bureauonderzoek Maisonnettes Lankforst, 14e en 43e t/m 46e straat, gemeente Nijmegen, 21 juli 2021).

Daarnaast geldt er voor de deellocatie een middelhoge verwachting op vondsten en sporen uit de late prehistorie. Geadviseerd wordt om bij toekomstige ontwikkelingen de bodemopbouw en eventuele verstoringen in kaart te brengen door middel van een archeologisch booronderzoek.

Dit betekent dat wanneer er in de toekomst binnen het plangebied bodemingrepen plaats

zullen vinden er altijd vanwege het aspect archeologie een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. De gemeente beoordeelt vervolgens of door de voorgenomen ingreep archeologische waarden worden bedreigd en bepaalt welke eisen ter bescherming van archeologie aan de ontwikkeling verbonden moeten worden.

In het bestemmingsplan is voor deze locatie de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen.

cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De cultuurhistorische waardevolle structuur Duckenburgsepad bevindt zich net buiten het plangebied. Erfgoed uit de periode na 1965 (post '65) is nog niet geïnventariseerd en gewaardeerd. De maisonnettes in Lankforst dateren uit deze periode. Het advies is om bij herontwikkeling uit te gaan van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de kenmerkende stempelstructuur van de maisonnettes, omgeven door groen. De ontwikkeling biedt kansen om het woongebiedje aan te laten sluiten op de historische structuur Oude Duckenburgseweg en om ruimte te maken om deze laan weer te herstellen. Het pad kan zodoende nog aantrekkelijker worden om te wandelen en te sporten.

6.4.2.8 Milieu

milieuzonering

In de omgeving van de bestaande woonbestemming zijn alleen woonbestemmingen aanwezig. Met het behouden van de woonbestemming met mogelijk wat bedrijvigheid in de plint is er geen hinder over en weer te verwachten naar de omgeving. Wel dient er vanuit de plint voldoende bouwkundige afscheiding te zijn om eventuele hinder van kleinschalige bedrijvigheid naar de bovenliggende woonbestemming te voorkomen.

bodem

vooronderzoek

Voor de 5 maisonnettes heeft vooronderzoek naar de bodem plaatsgevonden. Uit het vooronderzoek blijkt dat aan de westzijde van de onderzoekslocatie twee voormalige boomgaarden aanwezig waren. De boomgaarden waren op de locatie aanwezig tot 1968. In 1968 is de huidige bebouwing op de locatie gerealiseerd. Voor zover bekend is de onderzoekslocatie in het verleden niet onderzocht. Op het naastgelegen perceel is in 1989 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij in de grond maximaal lichte overschrijdingen zijn gemeten. In het grondwater werd zink boven de B-waarde gemeten (Bijlage 13: Vooronderzoek Lankforst 1402-1472 en 4302-4672 te Nijmegen, Tauw, 22 april 2021).

De weg die op de locatie aanwezig is, is in 1968-1969 aangelegd, het is onbekend of er funderingsmateriaal onder de weg aanwezig is. Gezien de aanlegperiode van de weg wordt funderingsmateriaal, indien aanwezig, als asbestverdacht beschouwd.

Er kan niet uitgesloten worden dat de bodem verontreinigd is geraakt als gevolg van de

voormalige activiteiten. Aanbevolen wordt om op de locatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren.

verkennend bodemonderzoek

Er heeft verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden rondom maisonnette Lankforst 4402-4472 (Bijlage 14: Verkennend bodemonderzoek incl.asbest, Lankforst 4402 t/m 4472 te Nijmegen, BOOT organiserend ingenieursburo B.V., 16 juni 2020).

Uit het uitgevoerd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzoekslocatie is de bodem onderzocht op chemische parameters, inclusief asbest en PFAS. In de bovengrond zijn zwakke bijmengingen aan bodemvreemd materiaal waargenomen.
- De licht verhoogde concentraties lood of zink in de bovengrond geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- De aangetoonde concentraties PFAS in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het toekomstig gebruik (nieuwbouwlocatie) en geven geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen.
- Ten aanzien van grondverzet op en van de onderzoekslocatie dient rekening te worden gehouden dat de vrijkomende grond op basis van PFOS en PFOA. Dit wordt indicatief ingedeeld in toepassingsklasse Landbouw/natuur en voor wat betreft de bovengrond ter plaatse van de groenstrook/grasveld als wonen/Industrie;
- Op en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.
- De aangetoonde concentraties in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmering voor het huidig of toekomstig gebruik, te weten wonen met tuin. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

geluid

De maisonnettes met de adressen Lankforst 4302-4372, 4402-4472, 4502-4572 en 4602-4672 liggen binnen de geluidzone van Lankforst, Nieuwe Dukenburgseweg en de Van Apelterenweg. De maisonnettes Lankforst 4602-4672 worden afgeschermd door de omliggende gebouwen en de geluidsbelasting is lager dan 48 dB. Er worden dus geen bijzondere geluideisen gesteld aan mogelijke nieuwbouw.

Bij renovatie van de overige flats is het advies om bij de aanpak van de gevels en de beglazing rekening te houden met de geluidsbelasting door het verkeer op de Lankforst. Deze zorgt voor geluidsniveaus tussen de 57 en 59 dB (zonder aftrek art 110 Wgh).

luchtkwaliteit

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.Voor dit plan geldt dat de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van meer dan 3% zal veroorzaken. Het plan is daarom NIBM.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking

getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

externe veiligheid

Voor de Maisonnettes Lankforst geldt dat op grond van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor deze planontwikkeling. Alle aanwezige risico's zijn op grote afstand en kunnen op een standaard wijze conform het beleid van de gemeente worden verantwoord.

6.4.3 Streekweg 21 (voormalige schoollocatie)

6.4.3.1 Ligging en ambities

ligging

Het plangebied ligt in de zone tussen de Streekweg en snelweg A73, tegen de Staddijk aan. Het terrein aan de Streekweg maakt ruimtelijk onderdeel uit van park Staddijk. Park Staddijk is een groen, natuurrijk, circa 50 jaar oud stadspark aangelegd als sport en uitloopgebied van Dukenburg. Sinds het vertrek van de school aan de Streekweg 21 is de gemeente eigenaar geworden van het perceel. De gemeente is daarom op zoek naar een nieuwe invulling.





ambities

Het woonproject aan de Streekweg behelst de realisatie van diverse innovatieve zelfbouwinitiatieven met een maatschappelijke meerwaarde. Deze maatschappelijke meerwaarde heeft betrekking op: samen wonen, voor elkaar zorgen, wederzijdse betrokkenheid en duurzaamheid. Het plan wordt gerealiseerd in een landschappelijke groene

structuur. Het plan heeft een extrovert en uitnodigend karakter. Vanuit de omliggende wijken is het gebied toegankelijk via openbare wandelpaden. De woningen zijn met voorkanten naar deze paden gericht. Deze paden sluiten aan op de paden door het park. Hiermee wordt het project onderdeel van de Park Staddijk. De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via een toegangsweg vanaf de Streekweg. Dit is een bescheiden ingerichte doodlopende insteek, waar het parkeren wordt opgelost en het gebied verder autovrij blijft.

Het plan zal organisch tot ontwikkeling komen. Dat wil zeggen: allereerst zal een tijdelijk wooninitiatief starten om de plek 'op de kaart te zetten' en de locatie te activeren. Daarna wordt een groen raamwerk aangelegd. Een groenstructuur met openbare wandelpaden, waardoor 'groene kamers' ontstaan. Vervolgens zullen één voor één de 'groene kamers' worden ingevuld met een woonproject. De gemeente stelt randvoorwaarden en ambities op voor de te realiseren woonprojecten. Denk hierbij bij aan bouwvolumes (bouwvlakken, hoogtes) maar ook ambities met betrekking tot natuurinclusief bouwen, groen, duurzaamheid en ten aanzien van het gezamenlijk wonen/delen en dergelijke. Er wordt in totaal uitgegaan van maximaal 100 woningen en 50 ateliers.

6.4.3.2 Wonen

Op basis van de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 bieden we in Nijmegen ruimte voor bijzondere woonvormen. Het gaat dan om woonvormen die flexibel, tijdelijk of collectief van aard zijn. We zien in Dukenburg ruimte voor bijzondere flexibele woonvormen. Het gaat dan om bijvoorbeeld: tiny houses, duurzaam wonen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), samenwonen/gemeenschappelijk wonen, voor elkaar zorgen/delen en zelfbouwen. In 2020 werd een motie in de raad aangenomen waarbij de gemeente een aantal locaties in de stad specifiek ter beschikking stelt voor deze woonvormen. Deze locatie is er één van.

Deze flexibele invulling past binnen het streven uit de Uitvoeringsagenda Wonen om ruimte te bieden aan bijzondere flexibele woonvormen in Dukenburg.

ladderonderbouwing:

De bouw van maximaal 100 woningen past binnen de afspraken met de provincie. Het bijzondere karakter van de woningen sluit goed aan bij de Uitvoeringsagenda Wonen. In deze Uitvoeringsagenda is opgenomen dat we ruimte bieden aan bijzondere woonvormen in Dukenburg.

6.4.3.3 Groen

quickscan Wet natuurbescherming

Voor het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Bijlage 15: Quickscan Wet natuurbescherming Streekweg 21, Nijmegen, bureau Waardenburg, 22 maart 2021). Daaruit blijkt dat het plangebied mogelijk een functie heeft voor das, vleermuizen en ransuil als vaste rust- en verblijfplaats. Om hierover uitsluitsel te geven is aanvullend veldonderzoek nodig. De werkzaamheden kunnen algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren (gewone pad, muizen en egel) treffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en is geen ontheffing nodig. Het plangebied is geschikt leefgebied voor verschillende algemene soorten vogels. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels om negatieve

effecten op deze soorten - en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb - te voorkomen. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Aanbevelingen om de natuurwaardenwaarden te verbeteren zijn terug te vinden op de kansenkaart (Bijlage 16: Kansen voor flora en fauna Streekweg 21 Nijmegen, bureau Waardenburg).

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat het plangebied mogelijk een functie heeft voor verschillende beschermde diersoorten. Ook is het plangebied geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende soorten en algemene soorten vogels. Er is vervolgonderzoek nodig om te bepalen:

- Welke functies het plangebied heeft en of deze essentieel zijn voor genoemde soorten;
- Of er maatregelen nodig zijn om negatieve effecten op genoemde soorten te voorkomen of te verminderen;
- Of er een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is voor het project.

Het vervolgonderzoek wordt volgens de voorgeschreven protocollen uitgevoerd. Op basis van de resultaten wordt indien noodzakelijk een mitigatieplan opgesteld. De grootte van het mitigatiegebied wordt bepaald aan de hand van de resultaten van het vervolgonderzoek. Daarin wordt waar mogelijk en indien noodzakelijk het plangebied uitgebreid met projecten in de omgeving die van invloed kunnen zijn op het leefgebied. Dit om beter inzicht te hebben op het effect en om cumulatie van effecten te voorkomen.

Het mitigatieplan bevat de volgende onderdelen

- Afbakening van het plangebied;
- Afbakening van de soorten;
- Beschrijving van het plangebied;
- Beschrijving van de voorgenomen ingreep;
- Gebruik van plangebied door de soorten;
- Meerwaarde en ambitie;
- Effect van voorgenomen ingreep op de soorten;
- Staat van instandhouding van de soorten;
- Minimale compensatie en ambitie per soort;
- Maatregelen ter verbetering van habitat per soort;
- Voorzorgsmaatregelen ten gunste van de soorten;
- Planning, borging en verantwoordelijkheden;
- Beheer en instandhouding maatregelen;
- Monitoring en evaluatie.

De onderzoeken en de mitigatiemaatregelen worden conform de actuele richtlijnen en kennisdocumenten BIJ12 uitgevoerd. Door met het mitigatieplan aan te tonen dat de gunstige staat van instandhouding van soorten niet in het geding komt, is het aannemelijk dat eventueel benodigde ontheffingen Wet natuurbescherming soorten door bevoegd gezag worden verleend.

6.4.3.4 Water

oppervlakte water

In de omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een A-watergang met nummer A-111013. Deze maakt onderdeel uit van het oppervlaktewatersysteem van Dukenburg. De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief sprake is van een toename van verhard oppervlak moet extra berging worden gerealiseerd. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 26.200 m^2. In de huidige situatie gaat het om ongeveer 17.100 m^2 uit verhard oppervlak, en circa 9.100 m^2 onverhard oppervlak. Daarmee is het verhardingspercentage ongeveer 65%. In de nieuwe situatie komt minder verhard oppervlak terug. Omdat er geen toename is van verhard oppervlak, hoeft geen aanvullende waterberging te worden gemaakt. Ook is het niet nodig om een waterhuishoudkundig plan in te dienen bij het waterschap en een watervergunning aan te vragen. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het rioolstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem.

grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw (zoals ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur) of door een waterbestendig ontwerp van woningen en andere gebouwen (zoals kruipruimteloos bouwen).

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

riool/hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Streekweg. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Afvalwater moet op de openbare riolering worden aangesloten en hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Voor dit plan is dat niet het geval. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Conform eerder genoemde nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' is maatwerk mogelijk. Voor dit plan dient 60 mm hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt. Een overloop naar de openbare ruimte is alleen toegestaan als overstortend hemelwater bovengronds afstroomt, en de bergings- en infiltratievoorziening voldoet aan de eisen.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam

bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

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

Voor plannen met meer dan 500 m^2 verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Voor plannen met extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Bij dit plan is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Compenserende waterberging is daarom niet nodig. Ook hoeft geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap te worden ingediend.

Afstromend hemelwater wordt in principe op eigen terrein verwerkt. Daardoor wordt het minder snel naar oppervlakte afgevoerd dan in de huidige situatie het geval is. Daarbij is in de huidige situatie ook nog sprake van rechtstreekse afvoer naar oppervlaktewater. Bovendien is sprake van een afname van het totale verharde oppervlak in het plangebied. Conclusie is daarom dat het plan geen negatieve effecten heeft op het rioolstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan zijn gevoegd. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag. De gemeente adviseert om voor de start met het waterhuishoudkundig plan contact op te nemen met de gemeente. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

huishoudelijk afvalwater

Het afvalwater in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen geeft ruimte voor gelijkwaardige alternatieve voorzieningen bij bijzondere lozingssituaties of bij experimenten voor het verduurzamen van de woon- en leefomgeving. In dit geval moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan zijn gevoegd. In dit plan moet de gelijkwaardigheid worden aangetoond. Voor voorzieningen met een experimenteel karakter moet een onderzoeksopzet worden beschreven waarin aandacht is voor onder meer doelstelling, rendement, monitoring, meetmethoden en mogelijke toepassingen.

Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. In alle gevallen moet op particulier terrein een controleput worden geplaatst.

6.4.3.5 Mobiliteit

bereikbaarheid

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via een toegangsweg vanaf de Streekweg. Aan de Staddijk ligt een parkeerterrein dat onderdeel vormt van het plangebied. Dit parkeerterrein heeft een eigen aansluiting naar de Staddijk en is niet verbonden met de hoofdontsluiting van het gebied.

De categorisering van de Streekweg (en in het verlengde daarvan de Meijhorst) staat ter discussie. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan zijn dit gebiedsontsluitingswegen met een maximum snelheid van 50 km/u. In 2022 wordt een nieuw wegen categoriseringsplan voor Nijmegen uitgewerkt. En mogelijk worden de Streekweg en de Meijhorst in het nieuwe categoriseringsplan ingedeeld bij de erftoegangswegen. De toegangsweg vanaf de Streekweg het gebied in is al een erftoegangsweg en er geldt een maximum snelheid van 30 km/u.

langzaam verkeer

Langs de Streekweg, de Meijhorst en de Staddijk liggen vrijliggende fietsvoorzieningen.

openbaar vervoer

De openbaar vervoer voorzieningen die het meest in de nabijheid liggen zijn de bushaltes aan de Van Rosenburgweg (ca. 700 m) en aan de Tolhuis (ca. 700 m).

parkeren en verkeersgeneratie

Het benodigde aantal parkeerplaatsen en de verwachte verkeersgeneratie worden berekend aan de hand van de "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets" . Dit is een uitwerking van de nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030". Voor de berekeningen is bepalend dat de gemeente Nijmegen stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk" heeft. Het plangebied ligt in de zone "Rest Bebouwde Kom."

Het parkeren voor de toekomstige functies moet in het plangebied worden opgelost. Dat is (mede) bepalend voor de mogelijke programmatische invulling van het gebied.

6.4.3.6 Archeologie en cultuurhistorie

archeologie

Op basis van uitgevoerd onderzoek op deze locatie, waarbij geen behoudenswaardige vindplaats in aangetroffen, is het plangebied vrijgegeven. Dat betekent dat hier geen vervolgonderzoek nodig is. De wettelijke meldingsplicht toevalsvondsten blijft van kracht (Bijlage 17: selectiebesluit archeologie Streekweg 21 Nijmegen, gemeente Nijmegen, 17 september 2019).

Voor deze locatie hoeft geen regeling ter bescherming van de archeologische waarden in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

6.4.3.7 Milieu

milieuzonering

Aan de Streekweg 20 ligt het Flexcollege. Deze school valt binnen een aangrenzende maatschappelijke bestemming. Volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering valt de school onder categorie 2. Gezien het feit dat het hier voortgezet onderwijs betreft is de hinder van stemgeluid beperkt. Mogelijk dat van de installaties bij de school of van openstaande ramen tijdens de lessen nog geluidhinder te verwachten is. Tot woningen wordt daarom een richtafstand gehanteerd van 30 meter. Onderzoek naar geluid kan verplaatst worden naar het moment van dat de locatie van woningen bekend is.

Voor het overige is er geen hinder van bedrijvigheid in de omgeving te verwachten op de nieuwe ontwikkeling. Bij de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient te totale geluidbelasting van de school maar ook van de A73 en eventueel ander verkeer op de gevel van de nieuw te ontwikkelen woningen te worden beoordeeld (zie onder kopje 'geluid).

De locatie is bestemd voor wonen en ateliers. Deze worden gescheiden van elkaar gebouwd. Langs het plangebied loopt naast een hogedrukaardgasleiding (zie onder kopje 'externe veiligheid') ook een hoogspanningsverbinding. Deze heeft volgens de beheerder Tennet een indicatieve magneetveldzone van 65 meter aan weerszijde van de lijn. Binnen deze zone is het advies avn de GGD en de rijksoverheid om blootstelling van kwetsbare groepen, vooral kinderen, zoveel als mogelijk uit te sluiten. Binnen deze zone worden geen gevoelige functies voor kinderen toegelaten.

bodem

Voor deze locatie heeft een vooronderzoek plaatsgevonden. Uit de historische informatie blijkt dat op de onderzoekslocatie enkele slootdempingen aanwezig zijn. Het is onbekend met welk materiaal de sloten in het verleden gedempt zijn. Tijdens voorgaande bodemonderzoeken zijn alleen ter hoogte van de noordelijke slootdemping boringen geplaatst. In deze boringen werd in de bovengrond een puinlaag aangetroffen. Met de analyse is in de puinlaag een asbestconcentratie van 2,7 mg/kg d.s. gemeten. De overige slootdempingen op de locatie zijn niet onderzocht. Op het overig gedeelte van de onderzoekslocatie hebben geen verdachte activiteiten plaatsgevonden. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de grond en het grondwater maximaal licht verontreinigd zijn. De onderzoeken zijn wel gedateerd.
Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt aanbevolen om op de gehele locatie een actualiserend verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren en daarnaast extra onderzoek ter plaatse van de slootdempingen op de onderzoekslocatie (Bijlage 18: Vooronderzoek Streekweg 21 e.o. te Nijmegen, Tauw, 14 april 2021).

geluid

Deze locatie ligt binnen de geluidzones van de A73 en de Streekweg.

De geluidsbelasting door de A73 bedraagt maximaal 53 dB, dat is 5 dB meer dan de

voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Omdat het hier gaat om vervangende nieuwbouw kan deze hogere geluidsbelasting worden toegestaan en worden vastgelegd in een hogere waarden besluit. Aan dit besluit wordt de eis verbonden dat alle woningen met een geluidsbelasting boven de 48 dB een geluidluwe zijde moeten hebben en dat de tuin en of het balkon aan deze geluidluwe zijde ligt.

luchtkwaliteit

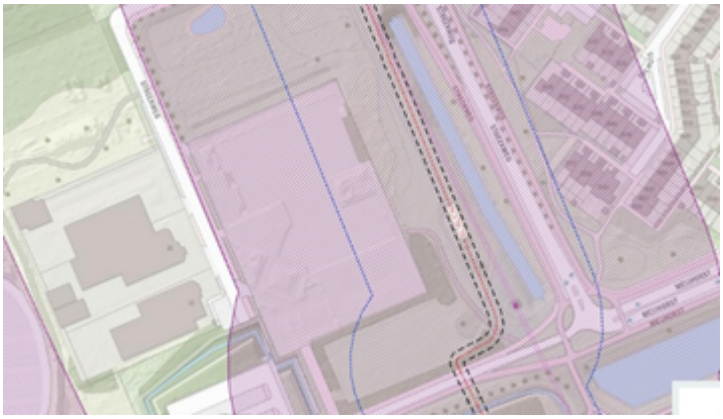
Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.Voor dit plan geldt dat de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van meer dan 3% zal veroorzaken. Het plan is daarom NIBM.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

externe veiligheid

Langs dit plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding. De 100 % lethaalcontour van de leiding loopt over het plangebied. Op grond van de beleidsvisie externe veiligheid uit 2014 geldt voor woonbestemmingen een 'nee, tenzij-principe'. Op de bestemmingsplankaart zijn binnen de 100% lethaal contour alleen ateliers toegestaan en geen zeer kwetsbare objecten. Alleen buiten de 100% lethaalcontour is een woonbestemming toegevoegd.



Kaart: ligging gasleiding (stippellijn) en 100% lethaalcontour (blauwe lijn)

Omdat zowel de ateliers als de woonbestemming in het invloedsgebied van de buisleiding (paarse vlak op de kaart) liggen is op grond van het Bevt artikel 8 een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft. Dit komt met name omdat de populatiedichtheid binnen de 100% contour laag is. Er kan hier dus worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Verder ligt het plangebied in de nabijheid van de A73. Dit heeft echter bijna geen invloed op de beoogde plannen. Voor een verantwoording wordt verwezen naar de beleidsvisie externe veiligheid van 2014 (Bijlage 19: Kwantitatieve Risicoanalyse Gasbuis Streekweg Nieuw, ODRN, 2020).

6.4.4 Teersdijk (Hippe Kip)

6.4.4.1 Ligging en ambities

ligging

Het plangebied betreft het gebied dat wordt begrensd door de Van Rosenburgweg met ventweg, de Streekweg, het dijklichaam van de Teersdijk en snelweg A73, die op deze plaats hoogte maakt en direct westelijk van het plangebied de Van Rosenburgweg kruist door middel van een viaduct. Aan de noord-, oost- en westzijde wordt het gebied afgebakend door watergangen. Het plangebied is ca. 6 ha groot.



ambities

De herontwikkeling van het plangebied is gekoppeld aan de ontwikkeling van de Winkelsteeg tot woon-werkgebied. Na bestuurlijke afweging is besloten om de locatie 'Hippe Kip' om te vormen tot bedrijfslocatie voor autobedrijven (merkdealers). De agrarische functie van het gebied komt daarbij te vervallen en de oorspronkelijke kavelstructuur zal verdwijnen.

De herontwikkeling van het gebied is alleen mogelijk op basis van een robuuste landschappelijke onderlegger, die zorgdraagt voor een goede inpassing van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een goede een buffer c.q. overgang tussen het plangebied en de omgeving. De landschappelijke onderlegger van waaruit de locatie 'Hippe Kip' kan worden herontwikkeld bestaat uit de volgende elementen:

- Het inzetten van de hoek Streekweg - Van Rosenburgweg (entree Staddijk en Berendonck)

voor nieuwe natuur. Gekoppeld aan de Nieuwe Wetering kan een nieuw groengebiedje ontstaan met een ruige, extensieve inrichting en natuurvriendelijke oevers, dat toegankelijk is via de Teersdijk en struinpaden en verbonden kan worden aan bestaande wandelpaden. Naast een versterking van de landschappelijke en ecologische waarden doet de ontwikkeling hiermee ook iets voor de buurt;
- Het opnemen van een Groenbestemming van minimaal 25 meter breed tussen de Teersdijk en het uitgeefbare terrein. De functie van deze zone is meervoudig. Het dijklichaam van de Teersdijk, en daarmee het verhaal van de Teersdijk als historische route, blijft een zelfstandig en herkenbaar element in het landschap. Langs de Teersdijk worden nieuwe bomen aangeplant. De inrichting van de groene zone tussen de Teersdijk en de nieuwe bedrijfskavels versterkt de ecologische waarden van de omgeving door middel van een nieuwe watergang met natuurvriendelijke plas-drasoever. Tot slot wordt de achterzijde van de nieuwe bedrijfskavels afgezoomd met een 2 meter brede strook beplanting. Zo ontstaat een kwalitatief goede landschappelijke overgang;
- Het met 5 meter verbreden van de Groenbestemming langs de westzijde van het plangebied als versterking van de ecologische corridor en leefgebied van de das onderaan het snelwegtalud;
- Het verbreden van de Groenbestemming tussen de ventweg langs de Van Rosenburgweg en het uitgeefbare terrein tot minimaal 8 meter over de volledige breedte van het plangebied. De groene zone langs de Van Rosenburgweg, onderdeel van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur, blijft hiermee intact. In deze zone liggen bestaande kabels en leidingen in de noordwestelijke punt van het gebied bevindt zich een middenspanningsruimte. De groenstrook kan tevens ingezet worden voor waterberging (via de bestaande watergangen of nieuwe wadi's) aanvullend op de voorzieningen op eigen terrein;
- Het behouden van doorzichten tussen de Van Rosenburgweg en de Teersdijk in de vorm van 10 meter brede groenstroken (één per bedrijfskavel) in het verlengde van de inritten naar de bedrijfspercelen. De groenstroken vormen een verlengstuk van de natuurlijke randen van het plangebied en hebben een gelijkwaardige inrichting zonder hoog opgaand groen.

Op basis van deze uitgangspunten kan er maximaal 4 hectare worden uitgegeven. De bedrijven worden ontsloten via de bestaande ventweg aan de Van Rosenburgweg. Het profiel van de ventweg is toereikend. Alleen ter hoogte van de inritten hoeft er plaatselijk verbreed te worden met rabatstroken om voldoende insteekruimte te realiseren.

Het gewenste bouwbeeld binnen het plangebied bestaat uit autobedrijven met een aantrekkelijke en representatieve uitstraling. De bebouwing bevindt zich centraal op de kavels op enige afstand tot de erfgrenzen. Omdat het aantal kavels op dit moment nog niet vaststaat is er gekozen voor een globaal opgezet bestemmingsplan, met één groot bouwvlak en een maximum bebouwingspercentage. In de voorbereiding op de uitgifte van het plangebied zullen een beeldkwaliteitplan en kavelpaspoorten worden opgesteld waarin de randvoorwaarden met betrekking tot de massa, het volume en architectuur van de bebouwing en de inrichting van de kavels verder worden uitgewerkt.

6.4.4.2 Werken

In de Omgevingsvisie staat Winkelsteeg als focusgebied opgenomen. Het gebied in en rond bedrijventerrein Winkelsteeg biedt ruimte voor transformatie. Hier kunnen andere bedrijfsfuncties en wonen toegevoegd en ingepast worden.

Een aantal autoshowrooms zal mogelijk in de toekomst niet meer goed passen binnen de transformatie van Winkelsteeg. Enerzijds omdat deze functie zich niet goed verhoudt met de bestemming Wonen en anderzijds omdat sommige partijen uitbreidingswensen hebben die niet

meer te realiseren zijn binnen Winkelsteeg. Als gevolg hiervan is gekeken waar dergelijke bedrijvigheid zou kunnen landen binnen Nijmegen. Uit locatieverkenning is de locatie Hippe Kip als nieuwe locatie voor de vestiging van de autoshowrooms naar voren gekomen.

Inmiddels is de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) op de locatie Hippe Kip van toepassing en is de gemeente begonnen met de verwerving van de gronden. Verder lopen er nog gesprekken met de autoshowrooms.

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt voor het toestaan van nieuwe en uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen (Regionaal Programma Werklocaties 2021-2024)). Voor nieuwe ontwikkeling en uitbreiding van lokale bedrijventerreinen met een kavelgrootte vanaf 0,5 ha is regionale afstemming vereist. Bij de ontwikkeling van de Hippe Kip gaat het om een kavelgrootte van gemiddeld 1-1,5 ha en in totaal om 4 ha. Om er zorg voor te dragen dat ontwikkelingen plaatsvinden op de meest optimale locatie is vroegtijdig een integrale ruimtelijke afweging noodzakelijk. Het toevoegen van een bedrijfsbestemming op de huidige locatie van de Hippe Kip voor de verplaatsing van autoshowrooms van de Winkelsteeg is voorgelegd aan het Integraal Overleg Werklocaties (IOW). Het IOW heeft aangegeven dat wanneer het puur en alleen verplaatsingen van bestaande autoshowrooms betreft en er dus alleen sprake is van een vervangingsvraag, er geen nieuwe hectares vrij op de markt komen, deze ontwikkeling met een melding worden afgedaan. Het gaat hierbij om een één-op-één verplaatsing van autoshowrooms vanuit Winkelsteeg naar de locatie Hippe Kip. Daarbij wordt wel gekeken of tegemoet kan worden gekomen aan de uitbreidingswensen van de betreffende bedrijven. Binnenkort zal hiervoor een melding bij het IOW worden gedaan.

De vestiging van autoshowrooms kan gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien het hier gaat om bedrijfsverplaatsing, is er sprake van een bestaande behoefte.

6.4.4.3 Groen

beleid

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat het plangebied behoort tot de stedelijke groenstructuur. De Teersdijk is weergegeven als beweegroute. Het plangebied moet dusdanig ingericht worden dat de functie als groenstructuur in stand blijft. Bij de inrichting van het plangebied moet het belang van de groene en blauwe netwerken geborgd zijn. In het Handboek Stadsbomen zijn de bomen langs de Teersdijk en de Streekweg aangegeven als onderdeel van de hoofdbomenstructuur.

Het plangebied is een schakel tussen een natte en een droge ecologische verbinding. Direct daarnaast zijn relatief hoge natuurwaarden te verwachten. Bij een juiste inrichting biedt deze zone direct mogelijkheden voor beschermde flora en fauna. Het is van belang de zone direct grenzend aan de dooradering en Teersdijk ecologisch in te richten waardoor deze waarden benut worden. Onder de A73 zijn diverse faunapassages aanwezig waarvan er één aanwezig is ter hoogte van het groen in de zuidzijde van het plangebied. Dit is een belangrijke verbinding voor (onder andere) de das en kleine zoogdieren. Vanuit het groen aan de zuidzijde van het plangebied dient een goede en robuuste aansluiting te zijn op deze verbinding.

quickscan Wet natuurbescherming

Voor het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het plangebied heeft

voor vermiljoenkever, das, eekhoorn, steenmarter, kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn), vleermuizen en vogels met jaarrond beschermd nest mogelijk een functie als vaste rust- en verblijfplaats of essentieel foerageergebied (Bijlage 20: Quickscan Wet natuurbescherming plangebied Hippe Kip, Nijmegen, bureau Waardenburg, 14 april 2021).

Om hierover uitsluitsel te geven is aanvullend veldonderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld:

- Welke functies het plangebied heeft en of deze essentieel zijn voor genoemde soorten;
- Of er maatregelen nodig zijn om negatieve effecten op genoemde soorten te voorkomen of te verminderen;
- Of er een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is voor het project.

De werkzaamheden kunnen algemeen voorkomende amfibieën en zoogdieren treffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en is geen ontheffing nodig.

Het plangebied is geschikt leefgebied voor verschillende algemene soorten vogels. Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedende vogels om negatieve effecten op deze soorten – en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb – te voorkomen.

Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Aanbevelingen om de natuurwaardenwaarden te verbeteren zijn terug te vinden op de kansenkaart (Bijlage 21: Kansen voor flora en fauna Hippe Kip Nijmegen, bureau Waardenburg).

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat het plangebied mogelijk een functie heeft voor verschillende beschermde diersoorten. Ook is het plangebied geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende soorten en algemene soorten vogels. Er is vervolgonderzoek nodig om te bepalen:

- Welke functies het plangebied heeft en of deze essentieel zijn voor genoemde soorten;
- Of er maatregelen nodig zijn om negatieve effecten op genoemde soorten te voorkomen of te verminderen;
- Of er een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is voor het project.

Het vervolgonderzoek wordt volgens de voorgeschreven protocollen uitgevoerd. Op basis van de resultaten wordt indien noodzakelijk een mitigatieplan opgesteld. De grootte van het mitigatiegebied wordt bepaald aan de hand van de resultaten van het vervolgonderzoek. Daarin wordt waar mogelijk en indien noodzakelijk het plangebied uitgebreid met projecten in de omgeving die van invloed kunnen zijn op het leefgebied. Dit om beter inzicht te hebben op het effect en om cumulatie van effecten te voorkomen.

Het mitigatieplan bevat de volgende onderdelen

- Afbakening van het plangebied;
- Afbakening van de soorten;
- Beschrijving van het plangebied;
- Beschrijving van de voorgenomen ingreep;
- Gebruik van plangebied door de soorten;
- Meerwaarde en ambitie;
- Effect van voorgenomen ingreep op de soorten;
- Staat van instandhouding van de soorten;

- Minimale compensatie en ambitie per soort;
- Maatregelen ter verbetering van habitat per soort;
- Voorzorgsmaatregelen ten gunste van de soorten;
- Planning, borging en verantwoordelijkheden;
- Beheer en instandhouding maatregelen;
- Monitoring en evaluatie.

De onderzoeken en de mitigatiemaatregelen worden conform de actuele richtlijnen en kennisdocumenten BIJ12 uitgevoerd. Door met het mitigatieplan aan te tonen dat de gunstige staat van instandhouding van soorten niet in het geding komt, is het aannemelijk dat eventueel benodigde ontheffingen Wet natuurbescherming soorten door bevoegd gezag worden verleend.

6.4.4.4 Water

oppervlakte water

In of in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Langs en op het perceel zijn meerdere C-watergangen aanwezig. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een A-watergang. Deze heeft een belangrijke functie voor de berging en afvoer van hemelwater vanuit Dukenburg. Daarnaast betreft deze A-watergang een KRW oppervlaktewaterlichaam, bekend als kanalen Bloemers. De watergang wordt gezien de breedte tweezijdig onderhouden. Dat betekent dat aan weerszijden van de A-watergang een obstakelvrije zone van vier meter breed aanwezig moet blijven.

In het plangebied bestaan mogelijk kansen de ecologische inrichting van het KRW waterlichaam te verbeteren. Hierover is nader overleg met het waterschap nodig in de verdere uitwerking.

grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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

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

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

riolering/hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Teersdijk. De riolering is uitgevoerd als drukriolering. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Voor dit plan is dat niet het geval. Conform eerder genoemde nota is maatwerk mogelijk. Voor dit plan dient maatwerk gerealiseerd te worden, namelijk 60 mm hemelwater op eigen terrein verwerken. Alleen na overloop vanuit een voorziening die voldoet en alleen bovengronds mag hemelwater naar de openbare ruimte stromen. Vanuit het principe hydrologische neutraal ontwikkelen geldt de voorkeur voor infiltratie, mits de grondwaterstand en de infiltratiecapaciteit van de ondergrond dat toelaat. Vanwege de lagere ligging van deze kavel, zal er rekening mee gehouden moeten worden dat de geschiktheid voor infiltratie beperkt is.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt of anderszins op eigen terrein verwerkt wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet in ieder geval, dus ook als hemelwater niet in de bodem geïnfiltreerd wordt, een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

Voor plannen met meer dan 500 m^2 verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Het waterschap stelt in haar beleidsregels dat compenserende waterberging nodig is wanneer sprake is van de toename van verhard oppervlak. De omvang het plangebied is 6 ha, waarvan ongeveer 4 ha wordt uitgegeven. Dat betekent dat geen gebruik gemaakt mag worden van vuistregels, maar dat modelmatig berekend dient te worden hoeveel berging benodigd is om overschrijding van de landelijke afvoer van 1,5 l/s/ha te voorkomen.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunningsaanvraag, activiteit bouwen moeten een goedgekeurd rioleringsplan/waterhuishoudkundig plan bevatten. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Voor de werkzaamheden is een watervergunning nodig.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden.

6.4.4.5 Mobiliteit

bereikbaarheid

Het plangebied ligt tussen de Van Rosenburgweg en de Teersdijk en wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de zuidelijke parallelweg langs de Van Rosenburgweg. De Van Rosenburgweg is een invalsweg van Nijmegen vanuit Wijchen. Het is een gebiedsontsluitende weg met een maximum snelheid van 50 km/u. De zuidelijke parallelweg is door middel van verkeersborden gesloten voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn beperkte aanpassingen aan het wegprofiel noodzakelijk in verband met bevoorradend verkeer van en naar de bedrijven. Ook de gesloten verklaring van de parallelweg zal moeten worden heroverwogen en/of aangepast in verband met de toegankelijkheid van de bedrijven.

langzaam verkeer

Langs de zuidelijke parallelweg liggen geen afzonderlijke langzaam verkeer voorzieningen.

openbaar vervoer

De Van Rosenburgweg is een route voor meerdere buslijnen. In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied liggen bushaltes ter hoogte van het kruispunt Van Rosenburgweg met de Streekweg.

parkeren en verkeersgeneratie

Het benodigde aantal parkeerplaatsen en de verwachte verkeersgeneratie worden berekend aan de hand van de "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets" . Dit is een uitwerking van de nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" Voor de berekeningen is bepalend dat de gemeente Nijmegen stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk" heeft. Het plangebied ligt in de zone "Buitengebied."

De toekomstige inrichting dient zodanig te zijn dat de bevoorrading, het stallen van de handelswaar en het parkeren van bezoekers alle volledig op eigen terrein kunnen plaatsvinden.

6.4.4.6 Archeologie en cultuurhistorie

archeologie

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Binnen het plangebied geldt een middelhoge verwachting op sporen en vondsten uit de late prehistorie. Op resten uit de Romeinse tijd geldt een lage tot middelhoge verwachting. Het gaat hier voornamelijk om sporen van de Romeinse weg van Nijmegen naar Wijchen en eventuele bijbehorende vondsten en sporen. Voor de middeleeuwen en nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting. De weg zal op dat moment ook nog in gebruik zijn geweest

en in het plangebied zullen voornamelijk sporen en vondsten aangetroffen kunnen worden die in verband kunnen worden gebracht met de 14e-eeuwse ontginningen, landbouw en grondverbetering. Het plangebied betreft een relatief ongerept stuk cultuurlandschap met een hoge ouderdom waar wat betreft het bodemarchief nog nauwelijks informatie over bekend is (Bijlage 22: bureauonderzoek Van Rosenburgweg-Hippe Kip, gemeente Nijmegen, bureau Archeologie en Bodemkwaliteit, 30 juni 2021).

Archeologische waarden kunnen vanaf ca. 70 cm beneden het bestaande maaiveld verwacht worden. Geadviseerd wordt om de bodemopbouw door middel van een archeologisch booronderzoek nader in beeld te brengen. Dit betekent dat wanneer er in de toekomst binnen het plangebied bodemingrepen plaats zullen vinden die dieper gaan dan 30 cm beneden het bestaande maaiveld er vanwege het aspect archeologie een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Hierbij geldt vanwege de middelhoge verwachting wat betreft de oppervlakte van de bodemingrepen. De gemeente beoordeelt vervolgens of door de voorgenomen ingreep archeologische waarden worden bedreigd en bepaalt welke eisen ter bescherming van archeologie aan de ontwikkeling verbonden moeten worden.

In het bestemmingsplan is voor deze locatie de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen.

cultuurhistorie

In het plangebied zijn de volgende cultuurhistorische waarden aanwezig:

- Cultuurhistorisch waardevolle verkavelingsstructuur: in de noordwestelijke hoek van het plangebied, tussen de Teersdijk en de Van Rosenburgweg is een stukje cultuurlandshcap met oorspronkelijke historische verkaveling bewaard gebleven. Deze verkaveling hoort bij de ontginning van het Teersbroek, dat plaats vond in de eerste helft van de 14e eeuw. De Teersdijk was de zuidoostelijke begrenzing van de ontginning en verbond de ontginningsas van Neerbosch met de hogere gronden van Wijchen.
- Historische structuur Teersdijk: als oudste ontsluitingsweg van het gebied heeft de weg een hoge cultuurhistorische waarde. Het nog intacte dijklichaam herinnert bovendien aan de inspanningen die geleverd zijn om het van oorsprong natte en moeilijk doorgaanbare gebied te ontsluiten. Daarmee is de dijk een cultuurhistorisch waardevolle structuur met een grote inhoudelijke kwaliteit. De dijk heeft bovendien met zijn licht slingerende beloop en zijn kenmerkende talud zijn oorspronkelijke karakter behouden en bezit daardoor tevens grote fysieke kwaliteit. Als goed herkenbaar landschapselement heeft de dwars door het gebied lopende dijk bovendien een hoge beleefde kwaliteit.
- Cultuurhistorisch waardevol ensemble: helemaal in het westen is de dijk als structuur in een landelijke context bewaard gebleven, met enkele boerderijen aan de ene zijde en een bosperceel aan de andere zijde. De landelijke sfeer en groene ruimte, de historische bebouwing van de erven en het dijklichaam van de Teersdijk maken dat het hier om een waardevol gebiedje gaat. Samen met de groene ruimte rond het tolhuis en de groene ruimte rondom de Teersdijk binnen de wijken vormt de gehele Teersdijk binnen Dukenburg een waardevol cultuurhistorisch ensemble.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het cultuurhistorisch waardevolle ensemble en de verkavelingsstructuur aangetast. De landelijke context verdwijnt grotendeels met de ontwikkeling. Om de historische context van de Teersdijk en de herinnering aan het agrarische verleden van het gebied herkenbaar te houden adviseren we bij deze ontwikkeling rekening te houden met de volgende aandachtspunten:

- Een goede landschappelijke inpassing van de Teersdijk met een landschappelijke buffer

tussen de nieuwe bebouwing en de dijk, met doorzichten vanaf de dijk richting de Van Rosenburgweg en een landschappelijke zone aan de oostzijde van het plangebied. Er zal sprake moeten zijn van een perceelsgewijze ontwikkeling, waarbij tussen alle percelen vrije doorzichten op en vanaf de Teersdijk zijn.
- Het profiel van de Teersdijk met aan weerszijden groene zones vast te leggen als 'cultuurhistorisch waardevolle dijk'.
- Er zullen geen ontsluitingen vanaf de Teersdijk op de nieuw te ontwikkelen percelen mogen zijn.

6.4.4.7 Milieu

milieuzonering

In dit deel van het plan wordt een agrarische bestemming omgezet naar een bestemming voor lichtere bedrijvigheid waaronder autoshowrooms. Over het oostelijk deel van deze bestemming loopt een hoogspanningsverbinding. Binnen dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding zijn de bouwmogelijkheiden ingeperkt. Daarnaast geldt er een magneetveldzone langs de hoogspanningsverbinding. De te realiseren bestemming kent echter geen kwetsbare functies voor mogelijke hinder/gezondheidseffecten door de magneetvelden. De bedrijfsfuncties zijn dus toelaatbaar.

De autoshowrooms of vergelijkbare bedrijvigheid grenst aan het woonwagenkamp Teersdijk. De dichtstbijzijnde woonwagens zijn gelegen op ongeveer 40 meter. Gezien de ligging nabij de snelweg A73 kan dit gebied gekarakteriseerd worden als een gemengd gebied. Op grond hiervan is bedrijvigheid tot categorie 3.1, waaronder autoshowrooms, zonder aanvullend onderzoek toelaatbaar.

bodem

Voor deze locatie heeft een vooronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 23: Vooronderzoek Van Rosenburgweg nabij 21 te Nijmegen, Tauw, 23 april 2021).

Uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie altijd een agrarische bestemming had. Op de locatie zijn enkele slootdempingen aanwezig. Het is onbekend met welk materiaal de sloten in het verleden gedempt zijn. Daarnaast hebben er boomgaarden op de locatie gelegen, de boomgaard maakt de toplaag verdacht voor een verontreiniging door bestrijdingsmiddelen.

Aan de Van Rosenburgweg 21 was een pluimveehouderij gevestigd. Op het erf hebben een ondergrondse en twee bovengrondse huisbrandolietanks gelegen. De bovengrondse tanks zijn verwijderd, de ondergrondse tank is vermoedelijk nog steeds op de locatie aanwezig. Op het erf is daarnaast veel puin in de grond aanwezig.

Aan de Teersdijk 240 heeft in de jaren ’90 van de vorige eeuw een illegaal bedrijf gezeten waarbij een incident heeft plaatsgevonden. Er is geen verdere informatie bekend over het bedrijf of het incident.

Ten westen van de Teersdijk is een paardenbak aanwezig. Het is niet bekend met welk materiaal de bak is aangevuld.

De onderzoekslocatie is in het verleden niet onderzocht. Er kan niet uitgesloten worden dat de bodem verontreinigd is geraakt als gevolgd van de voormalige activiteiten. Geadviseerd wordt

om op de locatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uit te voeren.

luchtkwaliteit

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.Voor dit plan geldt dat de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie geen toename van meer dan 3% zal veroorzaken. Het plan is daarom NIBM.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De autoshowrooms zijn geen gevoelige bestemming. Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

externe veiligheid

Over de oostpunt van het plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding. De 100% lethaal contour hiervan loopt over het plangebied. Binnen deze contour geldt een 'Nee, tenzij' voor nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen. De beoogde ontwikkeling betreft echter geen woningen maar bedrijvigheid zoals autoshowrooms. In het invloedsgebied geldt dat het groepsrisico verantwoord moet worden voor alle ontwikkelingen waarbij de dichtheid van personen toeneemt. Daarnaast loopt ook het invloedsgebied van de A73 over het plangebied en zelfs nog een klein stukje van het invloedsgebied van het spoor. De risico's in het plangebied zijn echter geen belemmering voor de planontwikkeling.

Over de oostpunt van dit plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding. De 100% lethaal contour hiervan loopt over het plangebied. Binnen deze contour geldt een 'nee, tenzij' voor nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen. De beoogde ontwikkeling betreft echter geen woningen maar bedrijvigheid zoals autoshowrooms. Deze nieuwe ontwikkeling is tevens ook alleen bestemd buiten de 100% lethaal contour. In het invloedsgebied geldt dat het groepsrisico verantwoord moet worden op grond van het Bevt voor alle ontwikkelingen waarbij de dichtheid van personen toeneemt. Slechts een klein deel van het plan ligt echter binnen het invloedsgebied en tevens dus buiten de 100% lethaal contour. Op grond van de beleidsvisie uit 2014 en het Bevt volstaat een beperkte verantwoording. Er wordt afgezien van een groepsrisicoberekening omdat de dichtheid niet substantieel toeneemt en er dus ook geen toename van het groepsrisico te verwachten is.

Daarnaast loopt ook het invloedsgebied van de A73 over het plangebied. Het plasbrandaandachtsgebied van de snelweg (30 meter) loopt niet over het nieuwe plan. Wel loopt het explosie-aandachtsgebied over het plan en dient er op grond van het Bevt een groepsrisicoverantwoording plaats te vinden binnen een afstand van 200 meter van deze

snelweg. Een berekening is niet noodzakelijk aangezien op grond van de vuistregels uit Handreiking risicoanalyse transport (2017) kan worden afgelezen dat bij een transport van ongeveer 4000 GF3 tankauto's slechts bij zeer hoge dichtheden, die niet worden bereikt in het plangebied, de 10% van de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Ook een klein stukje van het invloedsgebied van het spoor ligt over het plangebied. Dit is echter zo'n klein deel en ook nog maar net binnen de 200 meter van het spoor dat ook hier wordt afgezien van een berekening van het groepsrisico.



Kaart: externe veiligheidsrisico's omgeving Hippe kip (stippellijn: aardgastransportleiding, blauwe lijn: 100% lethaalcontour, paarse vlak: invloedsgebied)

Hoofdstuk 7 Plansystematiek en juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan bestemmingsplannen stellen. De Wro en Bro leggen onder meer verplichtingen op ten aanzien van de opzet en presentatie van bestemmingsplannen. Hieruit vloeit onder andere voort dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar moeten zijn. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) is op hetvoorliggende plan toegepast om aan genoemde wettelijke verplichting te voldoen. Ook een aantal algemene bepalingen, welke in hoofdstuk 3 en 4 van de regels is opgenomen (bijvoorbeeld de overgangsregels), is voorgeschreven in het Bro.

Het (juridische deel van het) bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de (plan)regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding visualiseert de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De toelichting heeft geen bindende werking: de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemmingen en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en is ingegaan op de Ontwikkelagenda Dukenburg. Op basis van het beleid en de Ontwikkelagenda Dukenburg zijn vervolgens de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

planvorm

De planvorm moet er op gericht zijn alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een zodanige bestemmingsregeling dat enerzijds in zekere mate ontwikkelingen mogelijk zijn en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd blijft. Uitgangspunt is een flexibel en toekomstgericht bestemmingsplan. Dit betekent dat niet alleen het bestaande gebruik van een perceel of pand wordt vastgelegd, maar ook wordt bekeken of op voorhand een ander gebruik aanvaardbaar is. Ook betekent het dat niet alleen de bestaande bebouwing wordt vastgelegd, maar wordt tevens bekeken in hoeverre extra bebouwingsmogelijkheden geboden kunnen worden. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaande planologische mogelijkheden.

planmethodiek

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

bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

In het besluit van 20 november 2018 tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet zestiende tranche) is Dukenburg aangewezen als pilot voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (artikel 7c). Door Dukenburg aan te melden als pilot in het kader van de Crisis en Herstelwet kan gebruik worden gemaakt van diverse afwijkingsmogelijkheden van bepaalde regelgeving. Voor Dukenburg is gebruik gemaakt van de mogelijkheid van flexibel bestemmen. Voor de 4 ontwikkellocaties is een globale bestemming opgenomen die later zal worden ingevuld. Wanneer de gewenste inrichting van deze locaties bekend is, zal ook verder onderzoek plaatsvinden. Ook zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om de gemeenteraad een delegatiebesluit te laten nemen, waarmee wordt aangegeven dat het college het bestemmingsplan op onderdelen mag aanpassen.

stedenbouwkundige matrix

De gemeente Nijmegen heeft beleidsregels vastgesteld voor categorieën van gevallen voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend (artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2^0 Wabo, juncto bijlage II, artikel 4 Bor). Onderdeel van de beleidsregels is de stedenbouwkundige matrix waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd. Met deze stedenbouwkundige uitgangspunten is ook bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening gehouden. Aan de hand van de stedenbouwkundige matrix wordt bijvoorbeeld bepaald waar de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen ligt, de grootte van het bouwvlak en mogelijkheden om aan- en uitbouwen te realiseren. De stedenbouwkundige matrix heeft alleen betrekking op grondgebonden woningen. Behalve bij de bestemmingen Wonen en Tuin, is ook bij de bestemming Gemengd, voor zover in deze bestemmingen ook grondgebonden woningen voorkomen, rekening gehouden. Het opstellen van een bestemmingsplan is echter maatwerk. Het kan zijn dat het gezien de feitelijke situatie of bestaande planologische mogelijkheden gewenst is om van de stedenbouwkundige matrix af te wijken.

Er wordt een vijftal gebiedstypen onderscheiden waarvoor stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd. Een gebiedstype vertegenwoordigt een stadsdeel van Nijmegen met een eigen stedenbouwkundige- en architectonische uitstraling en met een eigen identiteit. Bij de stedenbouwkundige matrix is een kaart opgenomen van de stad, ingedeeld in gebiedstypen. In de stedenbouwkundige matrix zijn 5 gebiedstypen opgenomen:

- historisch gesloten bebouwing;
- historisch open bebouwing;
- tuinstad;
- jaren '70 en '80 wijken;
- overig.

Dukenburg bestaat uit de gebiedstypen Tuinstad (Aldenhof, Meijhorst, Lankforst, Malvert) en Jaren 70-80 (Tolhuis, Zwanenveld, Weezenhof).

7.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bestemmingsregels (waar de bestemmingen en dubbelbestemmingen worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht). In de SVBP 2012 is de indeling van de regels van het bestemmingsplan en de wijze waarop de planregels zijn opgebouwd aangegeven.

7.3 Flexibiliteitsbepalingen

Naast de flexibiliteit, die de rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden reeds bieden, kunnen extra mogelijkheden worden geboden via een omgevingsvergunning en wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden, de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen bij de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 3 en bij de aanduiding wetgevingszone-waarde archeologie 1. Verder zijn in dit bestemmingsplan mogelijkheden opgenomen om met een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

De percelen Streekweg 21 en Weezenhof 8102 maken deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. De (deel)grondexploitaties van beide locaties bevatten de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk, aanpassing openbare ruimte en gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor woningen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

Voor de ontwikkellocatie maisonnettes Lankforst geldt dat de maisonnettes eigendom zijn van woningcorporatie Woonwaarts en de openbare ruimte eigendom van de gemeente is. De gemeente zal met de corporatie een anterieure overeenkomst afsluiten waarin afspraken gemaakt zullen worden over o.a. te vergoeden (plan)kosten en de eventuele grondoverdracht. In de planexploitatie zullen de kosten voor o.a. herinrichting van de openbare ruimte en een sluitende dekking opgenomen worden.

De herontwikkeling van Teersdijk (Hippe Kip), gelegen aan de Van Rosenburgweg, is gekoppeld aan de ontwikkeling van Winkelsteeg tot woon-werkgebied. Voor de Teersdijk (Hippe Kip) is de gemeente voornemens om een grondexploitatie vast te laten stellen. In deze grondexploitatie wordt de aan- en verkoop van grond, sloop- en grondwerk, aanpassing openbare ruimte en gemeentelijke plankosten opgenomen. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor autobedrijven en de grondexploitatie Van Rosenburgweg/Hippe Kip.

Derhalve kan gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

Participatie is een belangrijke pijler in de Omgevingswet. De gemeente kan participatie en de kaders daarvoor op veel ambitieniveaus vormgeven. De stappen en kwaliteitseisen van participatie zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie van Nijmegen. In de Omgevingsvisie 'Nijmegen stad in beweging' is op hoofdlijnen invulling gegeven aan participatie.

Kader

De Omgevingsvisie van Nijmegen stelt dat iedere initiatiefnemer in vroeg stadium belanghebbenden betrekt (informeert en laat meedenken), en dat hij/zij na een eerste uitwerking opnieuw de mening van belanghebbenden ophaalt. Ook worden er eisen gesteld aan het proces. Op dit moment werkt het College deze stappen verder uit, zodat iedereen straks weet wat hij mag verwachten en kan doen op het gebied van participatie en heeft het College in de brief 'ruimtelijke documenten en participatie' een uitwerking ter bespreking voorgelegd aan de Raad. Dit proces is nog lopende. Alle uitkomsten van de nadere uitwerking van participatie-eisen worden in 2022 vastgelegd in het participatiebeleid (in het kader van de Omgevingswet).

Proces tot nu toe

Bewoners en andere stakeholders zijn op verschillende momenten betrokken bij de plannen voor Dukenburg: een bijeenkomst over de Toekomstverkenning Dukenburg (2018), diverse bijeenkomsten in het kader van de Omgevingsvisie (2019) en diverse bijeenkomsten over Kanaalzone Zuid. In mei 2021 is een informatieavond gehouden over de Ontwikkelagenda Dukenburg en is een doorkijk gegeven op het bestemmingsplan Dukenburg. Ook zijn er specifieke bijeenkomsten geweest voor deelontwikkelingen in Dukenburg.

Participatie bij ontwikkellocaties

Dit bestemmingsplan met verbrede reikwijdte loopt vooruit op een omgevingsplan en daarom onderstrepen we het belang van participatie bij de uitwerking van locaties in Dukenburg. Iedereen die een omgevingsvergunning aanvraagt voor Dukenburg, inwoners en bedrijven, dient de omgeving bewust te maken van de plannen. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor juist betrekken van de omgeving.

Voor de 4 deellocaties die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt als ook voor de andere ontwikkelingen genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan is of zal nog een participatieproces worden opgestart. De participatie-eisen uit de Omgevingsvisie zijn hier van toepassing.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen gedurende de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen kunnen aanleiding zijn om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

9.2 Overleg

Het concept bestemmingsplan is aan diverse instanties voorgelegd. De resultaten van dit vooroverleg en de reactie van de gemeente zijn in deze paragraaf opgenomen.

9.2.1 Rijkswaterstaat Oost-Nederland

Overlegreactie

Maas-Waalkanaal

Rijkswaterstaat beheert het Maas-Waalkanaal als hoofdvaarweg en waterlichaam. Een deel van dit kanaal ligt binnen het plangebied. In verband hiermee geef ik u graag het volgende mee.

In paragraaf 3.1.2 toetst u uw voornemen aan het rijksbeleid. Daarbij gaat u in op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Wat hieraan nog ware toe te voegen is een beschouwing van de in dat besluit genoemde vrijwaringszones langs hoofdvaarwegen, daar een dergelijke zone ook langs het Maaswaalkanaal aan de orde is. Het Maaswaalkanaal kent een vaarwegklasse Vb waarmee deze vrijwaringszone 25 meter breed is. Concreet bepaalt het Barro dat er bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een vrijwaringszone wordt rekening gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg

In het nu voorliggende plan worden niet direct ontwikkelingen mogelijk gemaakt welke strijdig zijn met deze belangen. Wel wordt nadere planvorming aangekondigd voor de oevers van het Maas-Waalkanaal. Dit zal waarschijnlijk geheel of grotendeels passen binnen de planologische regels maar wel aandachtspunten kennen op een meer gedetailleerd schaalniveau. Daarom adviseer ik u om Rijkswaterstaat ook te betrekken bij die uitwerking.

Langs het kanaal heeft u een dubbelbestemming "Vrijwaringszone-Vaarweg" opgenomen van 25 meter breed. Dit ten behoeve van de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van nabijgelegen vaarweg. Daarin beperkt u bouw en koppelt dit aan een RWS-consultatieplicht. Ik acht dit een adequate regeling. Ik adviseer wel om hierbij ook het belang te noemen van een goede toegankelijkheid van het kanaal voor hulpdiensten en voor het onbelemmerd kunnen uitvoeren van onderhoud aan het kanaal.

Rijksweg 73

Rijkswaterstaat is wegbeheerder van rijksweg 73. Een deel van deze weg ligt binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een bedrijventerrein voor autohandel op de locatie "De Hippe Kip". De westzijde van die locatie ligt naast rijksweg 73. De afstand die u aanhoudt tussen de bestaande weg en de bouwgrens is naar mijn mening adequaat, ook met het oog op eventuele aanpassingen van de rijksweg in de verdere toekomst. Ter hoogte van het terrein ligt de uitvoegstrook voor het wegverkeer dat van de A73 afslaat op aansluiting 1a (Wijchen). Dit betekent dat er hier van de weggebruiker extra aandacht wordt gevergd. Om deze reden adviseer ik u om in het plan geen gelegenheid te bieden voor reclame-uitingen die zich richten op de rijksweg. Niet-bewegende logo's en bedrijfsnamen zijn niet bezwaarlijk omdat die de aandacht niet vasthouden.

Beoordeling

Langs het Maas-Waalkanaal is een vrijwaringszone voor de vaarweg opgenomen. Wanneer er binnen deze zone bouwwerkzaamheden plaatsvinden, zal hiervoor eerst advies worden ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

In de bestemming Bedrijventerrein zijn reclamemasten uitgesloten.

9.2.2 Provincie Gelderland

Overlegreactie

Geadviseerd wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan in te gaan op de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen, de Woonagenda en de Verstedelijkingsstrategie. Ook wordt geadviseerd om in de toelichting met betrrekking tot de bedrijfslocaie Hippe Kip aan te geven dat het gaat om een één-op-één verplaatsing en dus niet om een verruiming. Verzocht wordt om de melding bj het IOW te doen voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd en de provincie daarvan op de hoogte te brengen. Op alle ontwikkellocaties is een quickscan Wet Natuurbescherming gedaan en wordt nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het ligt voor de hand om de inrichting na uitvoering van het nader ecologisch onderzoek nogmaals tegen het licht te houden, aangezien hier mogelijkheden liggen om het leefgebied van eventueel aanwezige soorten te mitigeren.

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 24.

Beoordeling

In de toelichtings van het bestemmingsplan is een nieuwe paragraaf toegevoegd (paragraaf 3.1.4) waarin is ingegaan op de Nationale Omgevingsvisie, Samenwerking via Omgevingsagenda Oost, de Verstedelijkingsstrategie en de Woondeal.

In paragraaf 6.4.4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een aantal autoshowrooms mogelijk in de toekomst niet meer goed zal passen binnen de transformatie van Winkelsteeg. Enerzijds omdat deze functie zich niet goed verhoudt met de bestemming Wonen en anderzijds omdat sommige partijen uitbreidingswensen hebben die niet meer te realiseren zijn binnen Winkelsteeg. Uit locatieverkenning is de locatie Hippe Kip als nieuwe locatie voor de vestiging van de autoshowrooms naar voren gekomen. Het gaat hierbij om een één-op-één verplaatsing van autoshowrooms vanuit Winkelsteeg naar de locatie Hippe Kip. Daarbij wordt wel gekeken of tegemoet kan worden gekomen aan de uitbreidingswensen van de betreffende bedrijven. Binnenkort zal hiervoor een melding bij het IOW worden gedaan. De

provincie zal daarover worden geïnformeerd.

Bij de inrichting van de ontwikkellocaties zal rekening worden gehouden met de uitkomsten van de vervolgonderzoeken. In paragrafen 6.6.3.3 en 6.4.4.3 is aangegeven dat op basis van de resultaten van de vervolgonderzoeken, indien noodzakelijk, een mitigatieplan zal worden opgesteld.

9.2.3 Waterschap Rivierenland

Overlegreactie

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben bij de toelichting en regels. Deze beschrijven en beschermen naar onze mening afdoende de impact op de belangen van de waterhuishouding.

Ten aanzien van de verbeelding zijn er 2 vragen:

1. Zijn voor de vlakken Water (artikel 18) en Waterlopen (artikel 32) de meest recente shapefiles van de legger van het waterschap gebruikt? Zo niet, dan leveren wij die alsnog aan en verzoeken wij gemeente Nijmegen deze te hanteren;
2. Op een aantal locaties in Dukenburg zijn lange duikers gelegen (langer dan een reguliere infrastructurele ontsluiting) in watergangen/tussen waterpartijen. Wij verzoeken gemeente om deze lange duikers op de verbeelding op te nemen met een dubbelbestemming Waterstaat Waterloop. Daarmee worden deze lange duikers, welke essentieel zijn voor de wateraan- en afvoer, op een vergelijkbare wijze bestemd als rioolleidingen in artikel 26.

Beoordeling

De digitale bestanden van de legger zijn opgevraagd en de verbeeldingen zijn daarop aangepast. De duikers zijn op de verbeeldingen aangegeven en hebben de dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen gekregen.

9.2.4 Gasunie

Overlegreactie

Binnen het plangebied liggen meerdere gastransportleidingen die bij ons bedrijf in beheer zijn.

Verbeelding

In deze fase is het lastig om vast te stellen of de leidingen correct zijn opgenomen op de verbeelding maar het lijkt er wel op. Als het ontwerp wordt gepubliceerd, kunnen wij precies zien of de leidingen goed op de verbeelding staan.

Planregels

In het artikel 23.5 Leiding-Gas is geen voorrangsbepaling opgenomen. Wij verzoeken u daarom de onderstaande tekst op te nemen:

23.5.x De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

Onder artikel 23.5.2 Uitzonderingen ontbreekt de tekst over de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. Wij verzoeken u daarom de om onderstaande tekst toe te voegen:

- zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken

Verder hebben wij geen opmerkingen. U kunt ook gebruik maken van het meegezonden standaard artikel Leiding Gas en deze integraal overnemen. wat altijd onze voorkeur heeft.

Beoordeling

In paragraaf 40.3 is een voorrangsregeling voor de bestemmingen opgenomen. In paragraaf 26.5.2 (nieuwe nummering) is een uitzondering opgenomen voor werken en werkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

9.2.5 Liander N.V.

Overlegreactie

Gevraag wordt om op de verbeeldingen voor de gasdrukmeet- en regelstations een functieaanduiding 'nutsvoorziening' met de daarbijhorende veiligheidscontour op te nemen.

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 25.

Beoordeling

De gasdrukmeet- en regelstations zijn op de verbeeldingen aangegeven. Ook zijn veiligheidscontouren opgenomen (zie artikelen 38.4 en 38.5).

9.2.6 TenneT TSO B.V.

Overlegreactie

De ontwikkellocatie Hippe Kip ligt nabij en onder de 150.000 kV verbinding Teersdijk-Cuyk. Verzocht wordt om de inrichtingsplannen met Tennet te bespreken. Doordat geen bouwvlakken zijn aangegeven is het niet duidelijk waar de bedrijven daadwerkelijk gevestigd gaan worden. Ook over groen wordt overleg geadviseerd. Bij de locatie Streekweg 21 worden 50 woningen in de nabijheid van de hoogspanningsverbinding mogelijk gemaakt. Er wordt vanuit gegaan dat rekening wordt gehouden met het 'voorzorgprincipe'. Verder wordt om een aanpassing van dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding gevraagd.

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 26.

Beoordeling

Het overleg met Tennet heeft inmiddels plaatsgevonden. Het bestemmingsplan en de inrichtingstekeningen (voor zover nu bekend) zijn toegelicht. Het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijventerrein ligt buiten de belemmeringenstrook van de hoogspanningsverbinding. Voor de belemmeringenstrook is de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding opgenomen. In deze strook geldt een bouwverbod en dient bij bouwen en voor werken en werkzaamheden vooraf advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder. Onder de leidingen zal alleen laagblijvende beplanting worden aangelegd. Initiatiefnemers zal er op worden gewezen vooraf contact op te nemen met Tennet.

Binnen de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningsverbinding bij de locatie Streekweg 21 worden alleen ateliers mogelijk gemaakt. De planregels van de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding (artikel 28 nieuw) zijn aangepast.

9.2.7 Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Overlegreactie

Voor de ontwikkelingen dependance Prins Clausschool en maisonnettes Lankforst kan de standaardtekst voor de verantwoording van het groepsrisico worden toegepast.

De locatie Streekweg 21 ligt binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding. Het is echter niet exact duidelijk waar de gebouwen zijn gepland omdat een inrichtingstekening ontbreekt. De Omgevingsdienst regio Nijmegen heeft om de hoogte van het groepsrisico te bepalen een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de Groepsrisico onder 10% van de orientatiewaarde blijft, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat. Voor deze locatie ziet de Veiligheidsregio te zijner tijd graag een inrichtingstekening tegemoet voor het beoordelen van de onderwerpen bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Over de oostzijde van de ontwikkellocatie Hippe Kip loopt dezelfde hogedruk aardgastransportleiding als bij de voorgaande ontwikkeling. De autobedrijven worden buiten de 100% letaalafstand ontwikkeld. Vanwege de ligging ten opzichte van het plangebied, en omdat er geen kwetsbare objecten beoogd zijn, volstaat een beperkte verantwoording voor het groepsrisico. Voor deze locatie ziet de Veiligheidsregio te zijner tijd graag een inrichtingstekening tegemoet voor het beoordelen van de onderwerpen bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 27.

Beoordeling

De Veiligheidsregio Gelderland Zuid onderschrijft de analyse zoals opgenomen in paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt er door de VRGZ gewezen op het feit dat een fakkelbrand bij een breuk van een gasleiding alleen te bestrijden is door het afsluiten van de gasleiding. Verder geeft zij aan dat er in dat geval waarschijnlijk zoveel slachtoffers vallen dat dit de capaciteit van de medische hulpverlening te boven gaat. Gezien de lage kans op het optreden van een dergelijk scenario is dit echter aanvaardbaar. Voor wat betreft de zelfredzaamheid wordt aangegeven dat die beperkt is in de zone tot 65-70 meter vanaf de gasleiding. Binnen deze zone worden geen zeer kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De inrichtingstekeningen voor de locaties Streekweg en Hippe Kip zullen te zijner tijd

aan de Veiligheidsregio worden voorgelegd.

9.2.8 GGD Gelderland-Zuid

Overlegreactie

Het bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden om de gezondheid van de inwoners te bevorderen. Vooral via het stimuleren van beweging en de aandacht voor een groene omgeving. De volksgezondheid wordt echter ook bepaald door de bescherming tegen negatieve omgevingsfactoren, zoals luchtverontreiniging, geluidsblootstelling en een slecht binnenmilieu. Vanuit het perspectief van gezondheidsbescherming willen we bij deze enkele aanbevelingen doen, omdat we denken dat daarmee beter voldaan kan worden aan de doelstelling, namelijk het creëren van een gezonde wijk.

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 28.

Beoordeling

Naar aanleiding van deze overlegreactie is paragraaf 4.3.2 Gezondheid toegevoegd en is paragraaf 4.3.3 Groen, beleven en bewegen aangepast. In paragraaf 5.4 Luchtkwaliteit is ingegaan op Het Schone Lucht Akkoord. Bij de uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties zal met de aanbevelingen rekening worden gehouden.

We zouden het liefst nergens overschrijding hebben van de wettelijke grenswaarden voor geluid. In stedelijk gebied is dit echter een onmogelijk streven tenzij we de hele stad vol zetten met geluidschermen. Dat is niet realistisch. Woningen moeten bereikbaar zijn voor gemotoriseerd vervoer (hulpdiensten, pakketvervoer, personenvervoer etc.) dus liggen ze in de buurt van verkeerswegen. Het verkeer op deze wegen zorgt voor uitstoot van onder andere geluid. Dat zal voorlopig niet veranderen, ook niet als we massaal overstappen op elektrisch vervoer. Vanaf ca. 30 km/uur gaat het bandengeluid overheersen. Hieronder is ingegaan op de hogere waarden die voor de ontwikkellocaties zijn vastgesteld.

Lankforst: de hogere waarde die voor deze locatie wordt vastgesteld ligt op een rekenpunt waar nu de bestaande bebouwing ligt. Zeer waarschijnlijk blijft deze bebouwing gewoon staan en wordt een van de achterliggende gebouwen gesloopt. Op die locatie wordt dan nieuw gebouwd. De geluidsbelasting zal op die locatie veel lager liggen en waarschijnlijk zelfs voldoen aan de voorkeurswaarde. Omdat nu nog niet bekend is welk gebouw zal worden gesloopt is een 'worse case' benadering gekozen. De bestaande bebouwing die niet wordt gesloopt zal worden gerenoveerd en daarbij kan de verleende hogere waarde als leidraad dienen om de geluidwering van de gevels te verbeteren en de woonkwaliteit te verhogen.

Oude Dukenburgseweg: op deze locatie rust al een directe bouwtitel en kan woningbouw worden gerealiseerd. De nieuwe hogere waarden vervangen het oude besluit. Verwacht wordt dat de geluidsbelasting in de toekomst nog een aantal dB 's zal afnemen als de Nieuwe Dukenburgseweg aan renovatie toe is. Er kan dan stiller asfalt worden toegepast. Er liggen nu geen concrete plannen voor renovatie en er is ook nog geen geld gereserveerd. Daarom is dit nu niet meegenomen in het hogere waardenbesluit.

Streekweg: deze locatie is bedoeld voor een zeer specifieke doelgroep die straks bewust kiest voor de locatie en het type woningen. De toekomstige bewoners moeten zich wel realiseren dat ze op de achtergrond enige mate van hinder kunnen ondervinden de A73.

9.2.9 Natuur en milieufederatie Gelderland

Overlegreactie

Biodiversiteit

Gevraagd wordt of de Toolkit Natuurinclusief Bouwen voldoende waarborgen geeft, bijvoorbeeld in de vorm van een minimum aantal punten dat behaald dient te worden. Geadviseerd wordt om hier nog aandacht aan te geven en eventueel de bouwregels op dit punt scherper te formuleren.

Verharding

Vanuit het oogpunt van hittestress, waterbeheersing, biodiversiteit en leefomgevingskwaliteit is het beperken van verharding en verder vergroenen van de openbare ruimte een zeer effectieve maatregel. Het verdient aanbeveling normen te ontwikkelen voor het maximaal te verharden aandeel van particuliere terreinen. We verwijzen hierbij naar de brochure die wij hebben gepresenteerd voor Duurzame gemeenten 2022. Geadviseerd wordt om nader te onderzoeken of het verminderen van verhard oppervlak in algemene zin mogelijk is. Dit zou bijvoorbeeld haalbaar kunnen zijn in het kader van gepland regulier groot onderhoud.

Stikstof

In het concept-bestemmingsplan is aangegeven dat er geen significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn te verwachten als gevolg van de ontwikkelingen. Wij achten deze conclusie plausibel, maar zijn binnen de beschikbare reactietijd niet in de gelegenheid zijn geweest om dit onderdeel goed te beoordelen.

De overlegreactie is opgenomen in Bijlage 29.

Beoordeling

Biodiversiteit

Om natuurinclusief bouwen te implementeren in de bouwplannen, is de Toolbox "Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong" opgesteld. Deze toolbox kan ook worden toegepast in de bestaande stad, zoals voor de ontwikkellocaties in Dukenburg. Deze vertaalslag is echter nog niet gemaakt, waardoor er in de bouwregels ook niet naar de toolbox kan worden verwezen. In de Toolbox zitten waarborgen ingebouwd om een minimum aan groene maatregelen te treffen.

Verharding

Wij zijn op dit moment bezig met het opstellen van een lokaal Klimaatadaptatieplan. Dit gebeurt in afstemming met de regio vanwege de gezamenlijk opgestelde Regionale Klimaatadaptatie Strategie. In dat proces denken we ook na over zaken als verhardingspercentages in openbare

en private ruimte. Het is nu nog te vroeg om daarvoor normen te kunnen stellen. Dit is juridisch erg lastig. We overleggen wel met woningbouwcorporaties om te kijken of we regels kunnen opnemen in de prestatieafspraken. Dit doen we samen met de provincie en de andere RAS partners. Tegelijkertijd zien we in Nijmegen dat door onze integrale wijze van projectvoering we continue al grijs oppervlak verminderen en vervangen door groen. Dit hangt sterk samen met onze Operatie Steenbreek campagne en het bewustzijn daardoor dat groen goed is voor de gezondheid en er minder verharding moet komen. Het stadsdeel Dukenburg is al een erg groen stadsdeel met een grote hoeveelheid water. Dit watersysteem is erg klimaatbestendig en daarvoor is vermindering van verharding niet nodig om regenwateroverlast te voorkomen in tegenstelling tot andere stadsdelen. Wel is het streven om nog meer groen toe te voegen in de wijken om hittestress tegen te gaan en dus zijn al diverse pleintjes parkjes geworden en gaan we nog meer bomen planten.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021 met identificatienummer NL.IMRO.0268.BPa4000-ON01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een aparte ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Wanneer een aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Prostitutie is uitgesloten.

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) en/of;
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren.

1.12 archeologisch deskundige

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een certificaat conform de Erfgoedwet.

1.16 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bed and breakfast

een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaapplaatsen.

1.18 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel plaatsvindt uitsluitend als niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.20 bedrijvigheid

het uitoefenen van een bedrijf, met aanverwante activiteiten als laden, lossen en parkeren.

1.21 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- hotels en restaurants, voorzover zijn niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbar object kunnen worden aangemerkt;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- objecten die met bovenstaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of electriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.22 beschermd wonen

woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en toezicht. Met nabij wordt hier gedoeld op zorg die permanent aanwezig is in het gebouw.

1.23 beschut wonen

betreft de situatie waarbij een huishouden in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd).

1.24 bestaand

a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 BEVI-bedrijf

bedrijf vallend onder de werkingssfeer van artikel 2 lid 1 a tot en met f van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.28 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.29 bijbehorend bouwwerk

een vrijstaand, in bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel dat op de grond staat en alleen bedoeld en ingericht ten behoeve van de woonwagen. In dit bouwwerk mag een doucheruimte, meterkast, berging, e.d. worden aangebracht.

1.30 bijgebouw

een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Als functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte. Als een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.31 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwkundige afscheiding

gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn.

1.34 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

1.35 bouwmarkt

een geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m^2, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.36 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.37 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.39 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.40 casino

een speelcasino zoals bedoeld in artikel 27 lid g van de Wet op de kansspelen, te weten de voor het publiek opengestelde of bedrijfsmatig gedreven inrichting, waar door middel van gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen.

1.41 cultuurhistorische waarden

waarden die zijn gekoppeld aan de beschavingsgeschiedenis, ondergebracht als historisch (steden)bouwkundig erfgoed, historisch landschappelijk erfgoed of archeologisch erfgoed.

1.42 cultuur en ontspanning

voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, zoals een atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speelautomatenhal, theater en wellness. Een seksbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. Een casino is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'casino'.

1.43 dakkapel

een dakkapel is een uitbouw in een schuin dakvlak, waardoor stahoogte ter plaatse verkregen wordt, voorzien van een verticaal raamkozijn, een dakvlak en zijwanden. Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dat wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van een dak (met uitzondering van dakkapellen vanuit de nok). Wanneer een voorgevel gedeeltelijk wordt doorgebouwd boven de goot dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook wanneer het bouwwerk boven de bestaande nok uitkomt is er sprake van een dakopbouw.

1.44 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.45 dakopbouw

een uitbreiding op een bestaand dak. Bij platte daken: het gedeelte van een gebouw boven het oorspronkelijke platte dakvlak, uitgevoerd als kap of extra bouwlaag. Bij schuine kappen: een toevoeging aan een schuin dakvlak, niet zijnde een dakkapel, bedoeld om de woonruimte te vergroten, waarbij er tevens sprake kan zijn van een nokverhoging.

1.46 dakterras

verblijfsruimte op een plat dak ingericht als terras en/of tuin.

1.47 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.48 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van het bieden van gelegenheid om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen. Onder detailhandel wordt niet verstaan grootschalige- en perifere detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan wanneer dit in de bestemming is aangegeven.

1.49 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copyshops, videotheken, autorijscholen en dergelijke.

1.50 erf

de gronden met eenzelfde bestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

1.51 escortbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie in de vorm van bemiddeling tussen klant en prostituee.

1.52 evenement

evenement zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen (APV).

1.53 functiemengingsgebied

Bestaande gebieden met functiemenging of waar functiemenging wordt nagestreefd. Het gaat om gebieden waar bedrijven en/of andere milieubelastende functies in de nabijheid van woningen en/of andere milieugevoelige functies geaccepteerd worden. Het gaat veelal om kleinschalige functies, waarbij de activiteiten hoofdzakelijk inpandig en in de dagperiode plaatsvinden.

1.54 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (zowel nieuwe als gebruikte motorvoertuigen), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.55 garagebox

overdekte berg- en bewaarplaats, stalling voor auto's en (motor)fietsen.

1.56 gebieden met een hoge archeologische verwachting

deze gebieden onderscheiden zich vanwege een hoge tot zeer hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten.

1.57 gebieden van zeer grote archeologische waarde

voor deze gebieden staat het vast dat zich archeologische resten in de bodem bevinden.

1.58 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.59 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten:

geluidsgevoelige gebouwen

a. woningen;
b. andere geluidsgevoelige gebouwen:
1. onderwijsgebouwen;
2. ziekenhuizen;
3. verpleeghuizen;
4. verzorgingstehuizen;
5. psychiatrische inrichtingen;
6. kinderdagverblijven.

geluidsgevoelige terreinen

I. een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet (woonwagen);
II. ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

1.60 (geur)gevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt zoals bedoeld in Wet geurhinder en veehouderij.

1.61 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.62 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.63 grootschalige detailhandel (gdv)

winkels met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak, gebruikt voor de perifere vestiging van winkels in andere branches dan perifere detailhandel.

1.64 hoekovergang

een aan- of uitbouw die buiten de gevelbreedten van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en die een verbinding vormt tussen een aan- of uitbouw aan de voorgevel en een aan- en of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw.

1.65 hoofdbebouwing

hoofdgebouw(en) inclusief aan- en/of uitbouwen.

1.66 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.67 hoogwaardig openbaar vervoer

een vorm van openbaar vervoer die gepositioneerd kan worden tussen de traditionele bus en trein, waarbij de nadruk ligt op het snel en betrouwbaar en comfortabel vervoeren van passagiers over vrijliggende HOV-infrastructuur.

1.68 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofddoel bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, niet zijnde detailhandel en/of ondersteunende horeca of bed and breakfast.

1.69 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen.

1.70 hotel/pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met eventueel als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.71 huishouden

een alleenstaande of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.72 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.73 kamergewijze bewoning

een (deel van een) gebouw waarin zich 3 of meer onzelfstandige woonruimten bevinden en/of dat wordt bewoond door drie of meer personen die geen gezamenlijke huishouding voeren.

1.74 kantoor

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, al dan niet met een ondergeschikte baliefunctie.

1.75 laden en lossen

onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.76 landschappelijke waarden

waarden gebaseerd op aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke aspecten, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.77 kiosk

een gebouw, al dan niet met een (gebouwd) terras, van beperkte omvang, veelal geplaatst in de openbare ruimte, gericht op het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, bloemen en planten, vis, groenten, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken, rookwaren, e.d.

1.78 kwetsbaar object

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
  1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  2. scholen;
  3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
  1. kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.79 maatschappelijke voorzieningen

het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg) en bibliotheek. Een uitvaarcentrum is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum'.

1.80 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.81 mandjessupermarkt

een kleinschalige zelfbedieningswinkel, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van winkelwagens.

1.82 milieugevoelige functie

een functie die gevoelig is voor hinder door geur, stof, geluid en/of, gevaar, zoals wonen, en wordt uitgeoefend in een milieugevoelig object.

1.83 milieugevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt door mensen voor wonen of verblijf waarbij het gebruik daarvoor permanent is, dan wel een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik.

1.84 moestuin

gronden waarop op kleine schaal groenten, kruiden, bloemen en/of fruit worden verbouwd dan wel geteeld.

1.85 natuurlijke waarden

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

1.86 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van productie, distributie, winning, opslag of zuivering van gas, water of elektriciteit.

1.87 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.88 ondergronds bouwwerk

a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk.

1.89 ondergeschikte detailhandel

detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.90 ondergeschikte kantoren

kantoren waarbij het kantoor een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.91 ondersteunende horeca

horeca waarbij de horeca-activiteit ondersteunend is aan de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.92 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.93 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.94 onzelfstandige woonruimte

woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.

1.95 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.96 overkapping

een op de grond staand bouwwerk, bestaande uit ten minste een dak, niet zijnde een gebouw.

1.97 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.98 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.99 parkeergarage

onder- of bovengrondse voorziening waar automobilisten (meestal) overdekt hun auto's kunnen parkeren.

1.100 parkeren

een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

1.101 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.102 perifere detailhandel (pdv)

detailhandel die niet of moeilijk inpasbaar is in bestaande en/of traditionele winkelcentra vanwege de volumineuze aard van de goederen en vanwege de benodigde (wijze van) bevoorrading, zoals: detailhandel in keukens, tegels en sanitair, tuininrichtingsartikelen, bouwmarkten en woninginrichting.

1.103 perifere vestiging

vestiging buiten bestaande winkelstructuur, bestaande uit hoofdwinkelcentra, stadsdeelcentra en buurtwinkelcentra.

1.104 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.105 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waar de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.106 prostituee

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.107 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.108 prostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie.

1.109 raamprostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie, waarbij het werven van klanten gebeurt door een prostituee die zichtbaar is vanuit een voor publiek toegankelijke plaats.

1.110 recreatieve voorzieningen

op verblijfs- en dagrecreatie gerichte voorzieningen, niet zijnde een sportvoorziening, zoals: kampeerterrein, kampeerboerderij, recreatiewoning, scouting en een volkstuin.

1.111 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.112 seksinrichting

voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, onderdeel van een seksbedrijf.

1.113 speelautomatenhal

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen.

1.114 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, ijsbaan, manege, speelterrein, sporthal, sportveld, stadion, tennisbaan en zwembad.

1.115 stacaravan

een caravan, die, ook als deze niet omgevingvergunningplichtig is, toch als bouwwerk valt aan te merken.

1.116 stadslandbouw

het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van een stad.

1.117 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.118 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.119 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, openbare toiletvoorzieningen, brandkranen, informatieborden, fietsenstallingen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, abri's en dergelijke.

1.120 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.

1.121 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen.

1.122 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.123 tuincentrum

een detailhandelsbedrijf, al dan niet geheel overdekt, waar het volledige assortiment aan levende en niet levende huis- en tuingerelateerde artikelengroepen alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen wordt aangeboden, waaronder snijbloemen, droogbloemen, (kunststof) planten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, waaronder tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting, alsmede detailhandel in dierbenodigheden.

1.124 uitbouw

een op de grond staand en aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het gebouw gelegen ruimte.

1.125 verblijfsgebied

binnen de bestemming Verkeer gelegen gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

1.126 verkameren

het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige woonruimten aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

1.127 verkoopstandplaats

het op of aan de weg of aan een openbaar water dan wel op een andere wijze - al dan niet met enige beperking - voor publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel standplaats innemen of hebben teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken dan wel diensten aan te bieden.

1.128 vervoermiddel

een object dat bedoeld is om personen of goederen te vervoeren.

1.129 voertuig

vervoermiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

1.130 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.131 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.132 wadi

voorziening voor de infiltratie van regenwater. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren.

1.133 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.134 winkelcentrum

een cluster van winkels, al dan niet in combinatie met andere functies, die in ruimtelijk-economisch opzicht als eenheid beschouwd moet worden.

1.135 wonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.136 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot.

1.137 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.138 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.139 woonunit

een gebouw, voor de huisvesting van een persoon, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.140 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsromp, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beide te vervoeren.

1.141 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.142 zaalverhuur

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.143 zeer kwetsbaar object

een object dat bestemd is voor groepen beperkt zelfredzame personen. Van beperkte zelfredzaamheid is sprake wanneer personen in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen, zoals kinderen, ouderen, gehandicapten en gedetineerden. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurs zorg.

1.144 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van één of meer gezamenlijke voorzieningen (zoals toiletruimte, badruimte en keuken) buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

1.145 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.146 zijgevel

de bestaande zijgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

afstanden tussen lijnen worden gemeten van het hart van de ene lijn tot het hart van de andere lijn.

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

2.3 bebouwde oppervlakte

de buitenwerks gemeten oppervlakte van de verticale projectie van alle, al dan niet met vergunning gebouwde, in een nader aan te geven gebied aanwezige bouwwerken, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pompputten, luifels en balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

2.4 bebouwingspercentage

het percentage dat de oppervlakte van (een gedeelte van) het bouwvlak aangeeft dat binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal mag worden bebouwd. Dit percentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel. Bij kavelsplitsing geldt dit percentage zowel voor de gezamenlijke bouwpercelen als voor ieder afzonderlijk bouwperceel.

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

de totale vloeroppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle op een bouwperceel aanwezige bebouwing, boven en onder peil, ten dienste van één bepaalde binnen een bestemming toegestane activiteit/functie.

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.8 bouwhoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

2.12 gevellijn

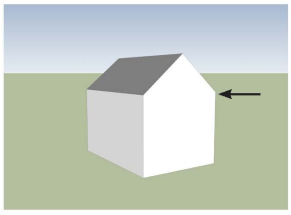
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

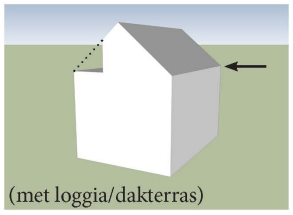
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

Voor de meest voorkomende dakvormen is in onderstaande schetsen aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

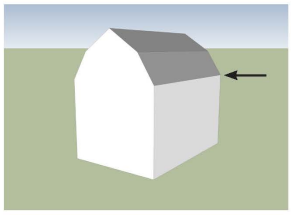
ZADELDAK



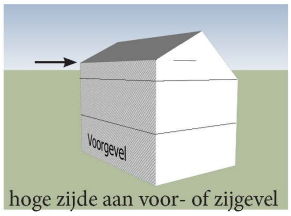
ONDERBROKEN ZADELDAK



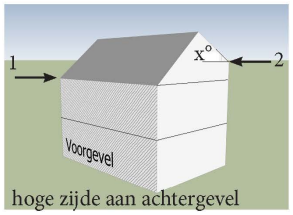
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

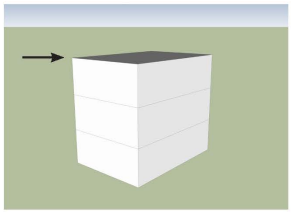


ASYMMETRISCH ZADELDAK

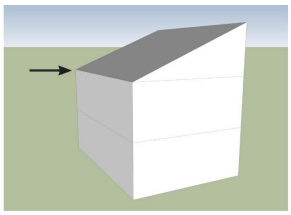


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

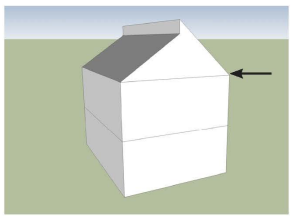
PLATDAK



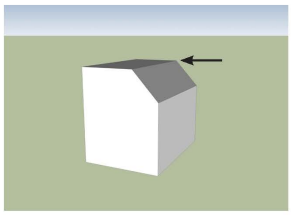
LESSENAARSDAK



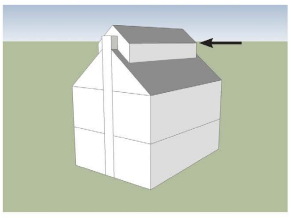
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



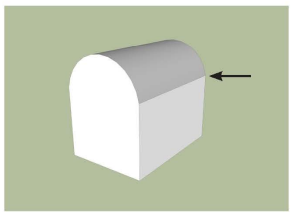
GEDEELTELIJK PLATDAK



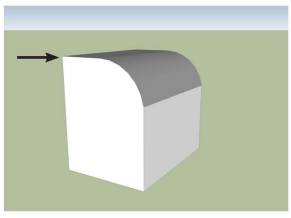
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



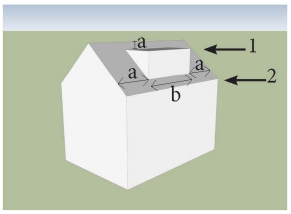
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

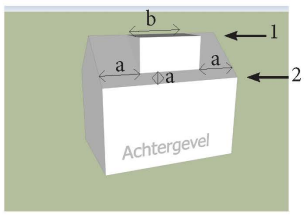


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



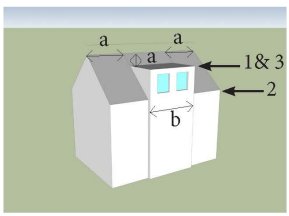
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



1: als b > 80% of a < 0,5m
2: als b ≤ 80% en a ≥ 0,5m

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



1: als b > 30% of 3m, of a < 0,5m
2: als b ≤ 30% en a ≥ 0,5m
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.14 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.15 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.17 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Bij het bepalen van de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing.

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke ruimten, etalages en ruimten achter toonbanken.

2.19 vloeroppervlak

de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij;
b. een kwekerij;
c. behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 3.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel mag binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan met een maximum inhoud van 500 m^3;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
    2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;

3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
4. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag van meststoffen, bestrijdingsmiddelen en daarmee naar aard en effect op de waterkwaliteit te vergelijken stoffen, voor zover schadelijk voor de waterkwaliteit;
b. aanpassing van de waterhuishouding, anders dan ten behoeve van het realiseren van de ter plaatse gestelde natuurdoelen.

Deze gebruiksvormen zijn niet strijdig, indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waaronder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 3.4 is verleend.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen met gezamenlijke oppervlakte van meer dan 25 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het kappen en rooien van bomen en andere beplanting, alsmede het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van de beplanting tot gevolg kunnen hebben;
d. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de landschappelijke- en natuurlijke waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor bedrijven zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 5' voor bedrijven zover deze voorkomen in categorie 5.1 of 5.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven zijn niet toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, lng of waterstof met bijbehorende voorzieningen, zoals een wasstraat en een elektrisch snellaadstation;
d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
e. ondergeschikte detailhandel;
f. ondergeschikte kantoren;
g. opslag en uitstalling;
h. ontsluitingswegen;
i. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
j. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven; indien geen goothoogte is aangegeven geldt alleen de maximum bouwhoogte;
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning is toegestaan met een maximum inhoud van 500 m^3;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van een bedrijfswoning op het bouwperceel mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden

opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
    2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    4. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
d. op het bouwperceel buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen, doch uitsluitend aan de voorzijde van en aangrenzend aan het hoofdgebouw, worden gebouwd:
    1. aan- en uitbouwen, zoals erkers en ingangspartijen, tot een maximum breedte van 40% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw en een maximum diepte van 2 meter; de goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    2. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals luifels en balkons, met een maximum diepte van 2 meter;
e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van bovenloopkranen niet meer dan 8 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van palen, licht- en hefmasten, silo's en menginstallaties niet meer dan 16,5 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
    4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren;
b. bewoning (inclusief kamerverhuur) van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen;

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen voorzover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 5.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven; indien geen goothoogte is aangegeven geldt alleen een maximum bouwhoogte;
c. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
    3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. autoshowrooms voor verkoop van nieuwe (en tweedehands) auto's met bijbehorende werkplaats voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. ondergeschikte kantoren;
c. opslag en uitstalling;
d. ontsluitingswegen;
e. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 6.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven; indien geen goothoogte is aangegeven geldt alleen de maximum bouwhoogte;
c. op het bouwperceel buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen, doch uitsluitend aan de voorzijde van en aangrenzend aan het hoofdgebouw, worden gebouwd:
    1. aan- en uitbouwen, zoals erkers en ingangspartijen, tot een maximum breedte van 40% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw en een maximum diepte van 2 meter; de goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    2. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals luifels en balkons, met een maximale diepte van 2 meter;
d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande

dat:
1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. het demonteren van autowrakken en overige voertuigwrakken;
b. groothandel in vrachtauto's;
c. gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren;
d. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een totale stapelhoogte van meer dan 5 meter.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld in artikel 6.1 onder a is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de herontwikkeling van het gebied door bevoegd gezag een beeldkwaliteitplan is opgesteld en daarmee in overeenstemming is. Daarbij dient uit te worden gegaan van de volgende uitgangspunten:

a. de herontwikkeling van het gebied is alleen mogelijk op basis van een robuuste landschappelijke onderlegger, die zorgdraagt voor een goede inpassing van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en een goede een buffer c.q. overgang tussen het plangebied en de omgeving;
b. bestaande groenstructuren worden beschermd;
c. tussen de Van Rosenburgweg en de Teersdijk dienen doorzichten behouden te blijven in de vorm van 10 meter brede groenstroken (één per bedrijfskavel) in het verlengde van de inritten naar de bedrijfspercelen;
d. de autoshowrooms worden ontsloten via de bestaande ventweg langs de Van Rosenburgweg;
e. de autoshowrooms hebben een aantrekkelijke en representatieve uitstraling;
f. de bebouwing bevindt zich centraal op de kavels op enige afstand tot de erfgrenzen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Toestaan van andere bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 6.1 onder a en 6.2.2 aanvullende bouwregels onder a teneinde ook andere bedrijven toe te laten voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;

c. lid 4.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

6.4.2 Adviesprocedure

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 vindt regionale afstemming plaats omtrent de vraag of het toestaan van andere bedrijven past in de regionale afspraken over nieuwe en uitbreiden van bestaande bedrijventerreinen en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische- en natuurwaarden;
c. bijbehorende voorzieningen zoals: schuilgelegenheden, bergingen, parkeer- en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden;
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van schuilgelegenheden en/of berging;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

7.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 7.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van schuilgelegenheden en/of berging mag per locatie niet meer bedragen dan 20 m^2. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter en de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de lid 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen met gezamenlijke oppervlakte van meer dan 25 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het kappen en rooien van bomen en andere beplanting, alsmede het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van de beplanting tot gevolg kunnen hebben;

d. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het bos hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke- en sportvoorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies alleen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
b. ter plaatse van de aanduiding 'casino' tevens voor een casino;
c. supermarkten;
d. wonen;
e. ondergeschikte detailhandel;
f. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 37.5;
g. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

8.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 8.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
c. op het bouwperceel buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen, doch uitsluitend aan de voorzijde van en aangrenzend aan het hoofdgebouw, worden gebouwd:
    1. aan- en uitbouwen, zoals erkers en ingangspartijen, tot een maximum breedte van 60% van de gevelbreedte van het betreffende pand en een maximum diepte van 2 meter; de

goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    2. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals luifels en balkons, met een maximum diepte van 2 meter;
d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
    2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
    4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

8.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 8.1 toegestane functies;
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 8.1 toegestane functies binnen de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' geldt dat deze functies zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid, waarbij geldt dat:

a. functies vallend onder categorie A van de Staat van bedrijvigheid zijn ook aanpandig aan woningen toegestaan;
b. functies vallend onder categorie B van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
c. functies vallend onder categorie C van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies en ontsloten te zijn op de hoofdinfrastructuur;
d. voor de functies die niet onder categorie A, B of C vallen, geldt dat ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies minimaal de afstand moet worden aangehouden zoals aangegeven onder het kopje 'grootste afstand' in de Staat van bedrijvigheid;
e. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a t/m d is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

8.4.2 Overige gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 genoemde functies gelden de volgende bepalingen:

a. cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke- en sportvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping. Bestaand gebruik ten behoeve van deze functies in de kelder of op de verdiepingen is toegestaan;
b. het aantal supermarkten mag in winkelcentrum Meijhorst en winkelcentrum Weezenhof maximaal 2 per winkelcentrum bedragen. In winkelcentrum Malvert is maximaal 1 supermarkt toegestaan;
c. het aantal horecabedrijven mag in winkelcentrum Meijhorst, winkelcentrum Weezenhof en winkelcentrum Malvert maximaal 3 per winkelcentrum bedragen;
d. wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping(en).

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 8.1 onder a teneinde functies toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
b. lid 8.1 onder a teneinde functies toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
c. lid 8.1 onder a ten einde geluidsgevoelige functies toe te laten die passen binnen de bestemmingsomschrijving waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, maar op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond kan worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 9 Cultuur en Ontspanning - Ateliers

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning - Ateliers' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ateliers, voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de Staat van bedrijvigheid;
b. kleinschalige bedrijfs- of ontmoetingsruimten;
c. ondergeschikte detailhandel;
d. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 37.5;
e. ontsluitingswegen;
f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

9.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 9.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. het aantal ateliers binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 50;
b. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
f. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
g. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

bewoning van gebouwen.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, voor zover dit voorkomt in categorie 1 van de Staat van bedrijvigheid;
b. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 37.5;
c. bijbehorende voorzieningen, zoals: verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

10.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 10.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
c. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
    2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
    3. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
    4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

gebruik van gronden en gebouwen voor enige vorm van horeca, met uitzondering van ondersteunende horeca zoals bepaald in artikel 37.5.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 10.1 onder a teneinde detailhandel toe te laten dat voorkomt in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
b. lid 10.1 onder a teneinde detailhandel toe te laten dat niet in de Staat van bedrijvigheid wordt genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid.

Artikel 11 Gemengd

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke- en sportvoorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn deze functies alleen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor een detailhandelsbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' detailhandel is toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is detailhandel alleen toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor horecabedrijven met bijbehorende terrassen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' horeca is toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is horeca alleen toegestaan voor zover dit voorkomt in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding van gemengd- kantoor' is uitsluitend een kantoor toegestaan;
f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

11.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 11.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de

aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;

c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de bestaande hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
   - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
   - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
   - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
   - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat erf;
   2. in geval van een erf groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m^2;
   3. in geval van een erf groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2;
8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m^2. De

bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
9. voor appartementengebouwen geldt, in afwijking van het bepaalde in lid 7, dat de totaal bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen;

d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
   3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

11.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 11.1 toegestane functies;
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 11.1 toegestane functies binnen de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' geldt dat deze functies zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid, waarbij geldt dat:

a. functies vallend onder categorie A van de Staat van bedrijvigheid zijn ook aanpandig aan woningen en andere milieugevoelige functies toegestaan;
b. functies vallend onder categorie B van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
c. functies vallend onder categorie C van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies en ontsloten te zijn op de hoofdinfrastructuur;
d. voor de functies die niet onder categorie A, B of C vallen, geldt dat ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies minimaal de afstand moet worden aangehouden zoals aangegeven onder het kopje 'grootste afstand' in de Staat van bedrijvigheid;
e. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a t/m d is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

11.4.2 Cultuur- en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen

Ten aanzien van de in lid 11.1 onder a genoemde functies 'cultuur- en ontspanning', 'dienstverlening', 'kantoren' en 'maatschappelijke'- en 'sportvoorzieningen' geldt de volgende bepaling:

voorzieningen op het gebied van cultuur- en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke- en sportvoorzieningen zijn in het gehele pand toegestaan, met uitzondering van appartementengebouwen, waarin cultuur- en ontspanning, dienstverlening, kantoren maatschappelijke- en sportvoorzieningen uitsluitend op de begane grond en in de kelderruimte zijn toegestaan. Bestaand gebruik ten behoeve van deze functies op verdiepingen in appartementengebouwen is toegestaan.

11.4.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. bewoning van gebouwen voor zover hiervoor in lid 11.1 geen aanduiding is opgenomen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van wonen is toegestaan;
b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 11.1 onder a, b en c teneinde functies toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
b. lid 11.1 onder a, b en c teneinde functies toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
c. lid 11.1 onder a, b en c ten einde geluidsgevoelige functies toe te laten die passen binnen de bestemmingsomschrijving waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, maar op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond kan worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - moestuin' tevens ten behoeve van een moestuin;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-terras', tevens ten behoeve van een terras;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' tevens ten behoeve van parkeerplaatsen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage' tevens ten behoeve van tevens voor een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten, fly-overs en dergelijke voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;
g. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
i. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
j. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
k. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten, fly-overs en dergelijke voorzieningen;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een nutsvoorziening;
c. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2;
e. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

12.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 12.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage' is een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeergarage toegestaan in maximaal 2 bouwlagen tot maximaal 1,50 m boven peil, met bijbehorende in- en uitritten, fly-overs en dergelijke

voorzieningen;
b. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren'.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 onder b ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om het telen van groenten, kruiden, kleinfruit en bloemen;
b. het uitsluitend gaat om hobbymatig gebruik van de gronden als moestuin;
c. het oprichten van gebouwen niet is toegestaan;
d. het gebruik als moestuin geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende (woon)functies.

Artikel 13 Groen - Park

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. stadspark, waaronder: groenvoorzieningen, waterpartijen, bos, behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, verkeers- en parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
e. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van schuilgelegenheden en/of opslag;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2;
c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

13.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 13.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de vloeroppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van schuilgelegenheden en/of opslag mag niet meer bedragen dan 15 m^2. De nokhoogte mag maximaal 4 meter en de nokhoogte maximaal 3 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

13.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om het telen van groenten, kruiden, kleinfruit en bloemen;
b. het uitsluitend gaat om hobbymatig gebruik van de gronden als moestuin;
c. het oprichten van gebouwen niet is toegestaan;
d. het gebruik als moestuin geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende (woon)functies.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de lid 13.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen met gezamenlijke oppervlakte van meer dan 25 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het kappen en rooien van bomen en andere beplanting, alsmede het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van de beplanting tot gevolg kunnen hebben;
d. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van het stadspark hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn maatschappelijke voorzieningen alleen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid;
b. ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum' is uitsluitend een uitvaartcentrum toegestaan, met dien verstande dat bijbehorende voorzieningen zoals bijvoorbeeld een crematorium ook zijn toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening; ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 37.5;
d. bijbehorende voorzieningen zoals: verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

14.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 14.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
4. de hoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
3. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;

e. indien een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de in lid 14.1 toegestane functies binnen de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' geldt dat deze functies zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid, waarbij geldt dat:

a. functies vallend onder categorie A van de Staat van bedrijvigheid zijn ook aanpandig aan woningen toegestaan;
b. functies vallend onder categorie B van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
c. functies vallend onder categorie C van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies en ontsloten te zijn op de hoofdinfrastructuur;
d. voor de functies die niet onder categorie A, B of C vallen, geldt dat ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies minimaal de afstand moet worden aangehouden zoals aangegeven onder het kopje 'grootste afstand' in de Staat van bedrijvigheid;
e. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a t/m d is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 14.1 onder a teneinde maatschappelijke voorzieningen toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
b. lid 14.1 onder a teneinde maatschappelijke voorzieningen toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van

bedrijvigheid;

c. lid 14.1 onder a ten einde geluidsgevoelige functies toe te laten die passen binnen de bestemmingsomschrijving waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, maar op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond kan worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijk- en natuurlijke waarden;
b. bijbehorende voorzieningen, zoals: schuilgelegenheden, bergingen, parkeer- en speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van schuilgelegenheden en/of berging;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

15.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 15.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van schuilgelegenheden en/of berging mag per locatie niet meer bedragen dan 20 m^2. De bouwhoogte mag maximaal 5 meter en de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de lid 15.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen met gezamenlijke oppervlakte van meer dan 25 m^2;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het kappen en rooien van bomen en andere beplanting, alsmede het verrichten van handelingen die de dood, ernstige beschadiging of ontsiering van de beplanting tot gevolg kunnen hebben;

d. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen.

15.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de landschappelijke- en natuurlijke waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatieve voorzieningen;
b. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 37.5;
c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden;
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

16.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 16.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
    2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    4. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
    1. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
    2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde,

mag niet meer dan 4 meter bedragen.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

gebruik van gronden en gebouwen voor enige vorm van horeca, met uitzondering van het bepaalde in artikel 37.5.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn sportvoorzieningen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid en/of in categorie 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijvigheid. Buiten de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' zijn sportvoorzieningen alleen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijvigheid;
b. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 37.5;
c. bijbehorende voorzieningen, zoals: verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden;
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

17.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 17.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag ten hoogste 50 m^2 bedragen;
    2. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
    3. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;

4. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;

d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 17.1 toegestane functies binnen de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' geldt dat deze functies zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie A, B of C van de Staat van bedrijvigheid, waarbij geldt dat:

a. functies vallend onder categorie A van de Staat van bedrijvigheid zijn ook aanpandig aan woningen toegestaan;
b. functies vallend onder categorie B van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
c. functies vallend onder categorie C van de Staat van bedrijvigheid dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies en ontsloten te zijn op de hoofdinfrastructuur;
d. voor de functies die niet onder categorie A, B of C vallen, geldt dat ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies minimaal de afstand moet worden aangehouden zoals aangegeven onder het kopje 'grootste afstand' in de Staat van bedrijvigheid;
e. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a t/m d is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot.

17.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

gebruik van gronden en gebouwen voor enige vorm van horeca, met uitzondering van het bepaalde in artikel 37.5.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 17.1 onder a teneinde sportvoorzieningen toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
b. lid 17.1 onder a teneinde sportvoorzieningen toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid.

Artikel 18 Tuin

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en groenvoorzieningen;
b. gebouwen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en);
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn gebouwen of overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en) niet toegestaan;
d. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
e. in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing;
f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

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

a. aan- en uitbouwen;
b. bijgebouwen;
c. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn gebouwen en overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en) niet toegestaan.

18.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 18.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
    1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' het bouwen van gebouwen en overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en) niet is toegestaan. De goothoogte mag ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
    2. bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen met een diepte van meer dan 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden

vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

3. het is toegestaan, indien en voor zover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een bestaand bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met aan- en uitbouwen mits:
   - aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
   - het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid;
4. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;

b. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag in de tuin:
1. bij maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 2 meter bedragen;
2. in alle overige gevallen niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat in de tuin bij horecavoorzieningen terrasschermen met een bouwhoogte van maximaal 1,6 meter zijn toegestaan.

d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.

18.3 Specifieke gebruiksregels

a. het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 50% van de tot “Tuin” bestemde gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 50% is toegestaan;
b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen, zijn niet toegestaan.

Artikel 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (waaronder garageboxen) en fietsenstallingen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer' tevens voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van het openbaar vervoer;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-garagebox' tevens voor garageboxen;
d. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
f. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
g. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
h. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemene bouwregels

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

a. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoer' gebouwen en overkappingen ten behoeve van het openbaar vervoer. Tot deze gebouwen en overkappingen voor openbaar vervoer worden gerekend:
1. opstapplaats busvervoer en busgebouw alsmede een voorstadshalte treinverkeer met bijbehorende administratieve ruimte, wachtruimte, restauratievoorziening, kiosken, abri's, informatievoorzieningen en andere gebouwtjes ten behoeve van het functioneren van het openbaar vervoer;
2. parkeervoorzieningen, wegen, fietspaden, wandelwegen, pleinen, bruggen, viaducten, bermen, taluds, hellingbanen en stijgpunt naar het perron;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van garageboxen;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2 ;
e. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

19.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 19.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. binnen de aanduiding 'openbaar vervoer' zijn gebouwen en overkappingen, met uitzondering van overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen, uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag

niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m^2 en een bouwhoogte van niet meer dan 3 meter;

b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-garagebox' zijn garageboxen toegestaan. Garageboxen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
c. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag buiten de aanduiding 'openbaar vervoer' per fietsenstalling niet meer bedragen dan 20 m^2. De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
d. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
e. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande bij horecavoorzieningen terrasschermen met een bouwhoogte van maximaal 1,6 meter zijn toegestaan;
f. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 15 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 en 19.2 voor de bouw van een kiosk met dien verstande dat:

a. de bebouwde oppervlakte van een kiosk maximaal 25 m^2 mag bedragen;
b. de maximum bouwhoogte 5 meter en de maximum goothoogte 3 meter mag bedragen;
c. de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van garageboxen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca.

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en –berging, watergangen, aanleg- en vissteigers, waterlopen en waterpartijen alsmede voor taluds, oevers en onderhoudsstroken kunstwerken, bruggen en andere waterstaatkundige werken en;
b. verkeer te water;
c. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
d. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemene bouwregels

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

20.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 20.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de oppervlakte van een aanleg- en vissteiger ten behoeve van een aangrenzende woning mag niet meer dan 3 m^2 bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 1 meter boven de waterlijn bedragen;
b. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage' tevens voor een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeergarage met bijbehorende in- en uitritten, fly-overs en dergelijke voorzieningen;
c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 37.1;
d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

21.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 21.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
    3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
    4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage' is een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeergarage toegestaan in maximaal 2 bouwlagen tot maximaal 1,50 meter boven peil, met bijbehorende in- en uitritten, fly-overs en dergelijke voorzieningen;
d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande wanneer de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de

aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden opgericht. Buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de bestaande hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
   - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
   - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
   - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
   - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat erf;
   2. in geval van een erf groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m^2;
   3. in geval van een erf groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2;
8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m^2. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
9. voor appartementengebouwen geldt, in afwijking van het bepaalde in lid 7, dat de totaal bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen;

e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag

niet meer dan 4 meter bedragen;

f. wanneer op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. bewoning van (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg;
b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

Artikel 22 Wonen - Woonunits

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonunits' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woonunits waarbij de bewoning uitsluitend is toegestaan voor mensen die moeilijk passen in een gewone woonomgeving en/of aantoonbaar niet functioneren in groepen of in een omgeving met veel mensen om zich heen, zoals (voormalige) dak- en thuislozen en/of zwerfjongeren, (ex-) psychiatrische patiënten en zorgmijders, zoals nader beschreven in het Buurtbeheerplan zorgwoningen Stadbroekseweg in Bijlage 5;
b. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemene bouwregels

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

22.2.2 Specifieke bouwregels

de in artikel 22.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is maximaal één woonunit toegestaan;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
c. ten aanzien van het gebouw binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel mag binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd.
    2. de goot- en bouwhoogte van het gebouw binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen worden opgericht met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 4 meter.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan opslag of sloopwerkzaamheden op onbebouwde gronden.

Artikel 23 Wonen - Woonwagenstandplaats

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonwagens;
b. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemene bouwregels

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

a. woonwagens;
b. aan- en uitbouwen;
c. overkappingen;
d. bijgebouwen;
e. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

23.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 23.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels::

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande wanneer de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden opgericht;
b. het bouwperceel mag binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
c. per standplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte van woonwagens mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de goothoogte van de woonwagen;
f. de hoogte van bijgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
g. de totale bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en overkappingen ten behoeve van een woonwagen, mag niet meer bedragen dan 10 m^2;
h. per standplaats is maximaal één bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 12 m^2, met dien verstande wanneer de aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, bijgebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden opgegericht;
i. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
j. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1,80 meter bedragen, met dien

verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;

k. de hoogte van palen en (licht)masten en beeldende kunst niet meer dan 10 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan opslag of sloopwerkzaamheden op onbebouwde gronden.

Artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woonwagens;
b. standplaatsen voor woonwagens;
c. gebouwen t.b.v. sanitaire voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorend bouwwerk';
d. bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorend bouwwerk';
e. aan- en uitbouwen;
f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen en groenvoorzieningen;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemene bouwregels

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

a. woonwagens inclusief aan- en uitbouwen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bijgebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

24.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 24.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

Woonwagens

a. het aantal standplaatsen voor woonwagens mag maximaal 60 bedragen;
b. het maximaal aantal aaneengesloten woonwagens binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
c. per standplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
d. de maximale breedte van één woonwagen is 8 meter en heeft een maximale diepte van 18 meter;
e. de goot- en bouwhoogte van een woonwagen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
f. een gedeelte van de woonwagen buiten het bouwvlak is toegestaan, mits er tussen de bouwvlakken een onbebouwde strook met een breedte van minimaal 5 meter inclusief

eventueel overstek over de volledige perceelsdiepte overblijft;

g. naast de bebouwing die onder b en c is toegestaan, is per standplaats tevens maximaal één bijbehorend bouwwerk en maximaal één berging voor niet voor handel bestemde goederen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorend bouwwerk' met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 12 m^2. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brandcompartiment' is bebouwing niet toegestaan;

Aan- en uitbouwen

i. aan- en uitbouwen mogen achter de woonwagen binnen het aangegeven bouwvlak worden opgericht, mits dat de maximale diepte van de woonwagen inclusief de aanbouw en/of uitbouw niet groter is dan 18 meter;
j. buiten het bouwvlak is een aan- en/of uitbouwen aan de zijkant van de woonwagen toegestaan, met dien verstande dat de aan- en/of uitbouw niet dieper is dan 3 meter en niet breder is dan 7,5 meter en mits er tussen de bouwvlakken een onbebouwde strook over de volledige perceelsdiepte overblijft met een breedte van minimaal 5 meter inclusief eventuele overstek;
k. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
l. dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brandcompartiment' is bebouwing niet toegestaan;

Bijgebouwen/bijbehorend bouwwerk

n. bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorend bouwwerk' worden opgericht of binnen het bouwvlak onder de voorwaarde dat deze losstaand bij de woonwagen wordt geplaatst;
o. de bouwhoogte van deze bijgebouwen/bijbehorend bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
p. de totale oppervlakte van deze bijgebouwen/bijbehorend bouwwerken mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorend bouwwerk' maximaal 12 m^2 per standplaats en 49 m^2 binnen het bouwvlak zijn;
q. buiten het bouwvlak en buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijbehorend bouwwerk' zijn bijgebouwen/bijbehorend bouwwerken niet toegestaan;
r. dakterrassen op deze bijgebouwen/bijbehorend bouwwerken zijn niet toegestaan;
s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brandcompartiment' is bebouwing niet toegestaan;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

t. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,80 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
u. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen;
v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - brandcompartiment' is bebouwing niet toegestaan.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. bewoning van bijgebouwen;
b. bewoning van de bijbehorende bouwwerken;
c. uitoefening van (aan huis verbonden) beroeps- of bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen;
d. het gebruiken van bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf;
e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
f. het gebruik van niet-bebouwde grond als staplaats voor onderkomens en kampeermiddelen;
g. het gebruik als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van gronden;
h. het gebruik als opslag voor voer-, vaar- en vliegtuigen;
i. het gebruik van de gronden voor caravans en vouwwagens;
j. het gebruik van de gronden voor parkeren.

Artikel 25 Woongebied

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen;
c. kleinschalige bedrijfs- of ontmoetingsruimten;
d. verblijfsgebieden;
e. ontsluitingswegen;
f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

25.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 25.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. het maximaal aantal woningen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale aantal wooneenheden' is aangegeven;
b. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven, met dien verstande dat voor de ontwikkellocatie dependance Prins Clausschool (Weezenhof 8102 en 8106) op maximaal 50% van de drielaags bebouwing een vierde bouwlaag in de vorm van een dakopbouw is toegestaan ten behoeve van de ondergelegen woningen. Ter plaatse is een maximum bouwhoogte van 12 meter toegestaan;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
f. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
g. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
h. wanneer op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

25.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

bewoning van (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg.

Artikel 26 Leiding - Gas

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

26.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 26.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

26.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad en het niet gaat om een kwetsbaar object.

26.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

26.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 26.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

26.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

26.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

26.5.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 27 Leiding - Hoogspanning

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoogspanningsleiding.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

27.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 27.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

27.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

27.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 27.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
f. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
g. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 27.1 omschreven bestemming.

27.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

27.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

27.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

28.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat hoogspanningsmasten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijkingbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 28.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

28.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

28.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 28.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van maaiveld of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden of ophoging;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen;
d. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 28.1 omschreven bestemming;
f. het aanleggen van wegen en parkeergelegenheden;
g. het aanleggen van zonneparken.

28.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 28.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 28.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

28.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 29 Leiding - Riool

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolwatertransportleiding.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

29.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 29.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

29.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

29.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 29.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

29.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

29.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 29.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

29.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden met een hoge archeologische verwachting).

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 2 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

30.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
    1. er op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
    3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
    4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
    5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 100 m^2 bedraagt;
    6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

30.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

30.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 30.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor-en pompputten;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verlagen van het waterpeil;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van grasland in bouwland;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-,of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 30.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
c. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder 30.4.1 onder d niet

groter is dan 100 m^2;

d. de werken en werkzaamheden:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. het archeologisch onderzoek betreffen.

30.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

30.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 30.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 3

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden van zeer hoge archeologische waarde).

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

31.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
    1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
    3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
    4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
    5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 m^2 bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 m^2 mag bedragen;
    6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

31.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

31.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 31.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verlagen van het waterpeil;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van grasland in bouwland;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 31.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 31.4.1 onder d niet groter is dan 50 m^2;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. het archeologisch onderzoek betreffen.

31.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 31.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

31.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

31.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 31.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij het (vervanging van) bestaande bouwwerken betreft.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 32.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

32.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de cultuurhistorische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

32.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Beeldkwaliteit omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in artikel 32.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het ophogen of verlagen van de bodem met meer dan 1,0 meter;
a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen met gezamenlijke oppervlakte van meer dan 25 m^2;
b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;

c. het kappen van bomen.

32.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 32.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien deze:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

32.4.3 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Commissie Beeldkwaliteit omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning cultuurhistorische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Artikel 33 Waterstaat - Waterkering

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden van, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemene bouwregels

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

33.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 33.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

33.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

33.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 34 Waterstaat - Waterlopen

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken, bruggen en andere waterstaatskundige werken.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemene bouwregels

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

34.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht-)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

34.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

34.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

34.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
b. het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.

Deze gebruiksvormen zijn niet strijdig, indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 34.5.1 is verleend.

34.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 34.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
d. het wijzigen van het waterpeil.

34.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 34.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

34.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 34.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

34.5.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 35 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 36 Algemene bouwregels

36.1 Beeldende kunst

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst en gedenktekens zijn binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

36.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m^2;
c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
f. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

36.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingen Groen, Groen-Park, Verkeer of Maatschappelijk ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om een visueel goed zichtbare locatie;
b. de locatie voldoende (verkeers)veilig is;
c. de locatie bij voorkeur gelegen is nabij een speelvoorziening;
d. de afstand tot omliggende woonbebouwing dusdanig is dat er geen hinder voor omwonenden is te verwachten;
e. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats per locatie niet meer dan 20 m^2 bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

36.4 Ondergronds bouwen

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan, met dien verstande dat:

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen;
c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
d. bouwen onder peil binnen de bestemming Gemengd is tevens buiten de aanduiding

'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;

e. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
f. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 36.2 is toegestaan;
g. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
h. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 37 Algemene gebruiksregels

37.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

37.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder lid 2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

37.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als wonen (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan in (vrijstaande of aangebouwde) bijgebouwen bij woningen. Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m^2 bedragen;
b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

37.2 Bed en breakfast

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor de hoofdfuncties bedrijven, voorzover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen is op de verdieping(en) een bed en breakfast toegestaan.

37.3 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven

37.3.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder artikel 37.3.2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

37.3.2 Specifieke gebruiksregels

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor kantoor, recreatie en/of sport is het gebruik als buitenschoolse opvang en/of kinderdagverblijf onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
b. de activiteiten moeten voldoen aan de door de GGD en de brandweer gestelde eisen;
c. er dient voldaan te worden aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond te worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is;
d. de activiteiten zijn binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen-1 en binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen-2' alleen toegestaan wanneer hier een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 38.7.2 voor is verleend;
e. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen.

37.4 Evenementen

Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor een vergunningvrij evenement op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

37.5 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor cultuur en ontspanning, detailhandel, perifere detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en/of sport is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
b. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang;
d. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
e. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
f. van het totale vloeroppervlak van een food-detailhandelsbedrijf mag maximaal 20 m^2 en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
g. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag maximaal 50 m^2 en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
h. van het totale vloeroppervlak van een voorziening gericht op cultuur en ontspanning, een kantoor, maatschappelijke voorziening, een recreatieve- en sportvoorziening (met uitzondering van een sporthal en sportveld) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed;
i. van het totale vloeroppervlak van een sporthal mag maximaal 12% aan ondersteunende horeca worden besteed;
j. voor 1 sportveld mag maximaal 150 m^2 aan ondersteunende horeca worden besteed en bij meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m^2 worden opgeteld, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m^2.

De gehanteerde oppervlaktematen betreffen de totale oppervlakte ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten.

37.6 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermde ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m^2 verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn.

37.7 Seksbedrijf

37.7.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

a. een seksbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. raam- en straatprostitutie.

37.7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 37.7.1 sub a voor het vestigen van een seksinrichting binnen de bestemming Gemengd onder de voorwaarden dat:

a. de vestiging past binnen het maximumstelsel, zoals dat geldt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen;
b. primair wordt aangesloten bij het huidige en toekomstige stedelijk hoofdwegennet; de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
    1. de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving, zoals religieuze functies (kerken, moskees e.d.), scholen (en andere door kinderen gebruikte gebouwen, zoals kinderopvang) e.d., met dien verstande dat:
        - de in acht te nemen afstand tot dergelijke functies tenminste 50 meter dient te bedragen;
        - rekening wordt gehouden met de aanlooproutes van de gevoelige functies;

2. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
3. het voorkomen van nieuwe concentraties van seksbedrijven door een afstand van tenminste 250 meter aan te houden tot een bestaand seksbedrijf in dezelfde straat of buurt;
4. de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond of nachtactiviteit;
5. de sociale- en brandveiligheid;
6. het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
7. de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontsluiting van het erf;
8. het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf.

c. wat bouwen betreft moet worden aangesloten bij de regels van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat het bevoegd gezag voorwaarden kan stellen aan de maximum oppervlakte van de activiteit.

37.8 Verkoopstandplaatsen

Verkoopstandplaatsen zijn binnen de bestemmingen Groen, Groen-Park, Verkeer en Water toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrije standplaatsen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 geluidzone - industrie

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de geldende bestemmingen, geen bebouwing voor geluidsgevoelige functies worden opgericht, tenzij een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

38.2 milieuzone - functiemengingsgebied

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied' is functiemenging toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om kleinschalige functies, zoals ambachtelijke bedrijvigheid;
b. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
c. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats.

38.3 overige zone - geluidgezoneerd industrieterrein

Een terrein waar in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij een algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

38.4 veiligheidszone - barim 1

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - barim 1' zijn geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan.

38.5 veiligheidszone - barim 2

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - barim 2' zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan.

38.6 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

38.7 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2

38.7.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2' zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

38.7.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.7.1 ten behoeve van het toevoegen van nieuwe zeer kwetsbare objecten, indien door middel van uitwerking van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico inzichtelijk is gemaakt dat nieuwe zeer kwetsbare objecten aanvaardbaar zijn binnen deze zone. Het bevoegd gezag wint hierover vooraf schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio en over de eventueel te stellen voorwaarden.

38.8 vrijwaringszone - vaarweg

38.8.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede aangeduid voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van nabijgelegen vaarweg.

38.8.2 Bouwregels

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, toegestaan ten behoeve van de vaarweg. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.

38.8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.8.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen indien het belang van de vaarweg hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de vaarweg niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

38.9 wetgevingzone - waarde archeologie 1

38.9.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2500 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte wordt gekeken naar de gronden in het plangebied die voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komen.

38.9.2 Uitzonderingen

Het in lid 38.9.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
d. het archeologisch onderzoek betreffen.

38.9.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 38.9.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

38.9.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 38.9.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1 onder h van de Monumentenwet 1988;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

38.9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de aanduiding "wetgevingzone - waarde archeologie 1" als bedoeld in lid 38.9.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan, voor zover het een in beperkte mate afwijking van de maatvoering betreft, noodzakelijk om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 40 Overige regels

40.1 Regels verkamering

40.1.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

a. het een bestaande situatie betreft;
b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

40.1.2 Afwijken van de regels voor verkamering

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 40.1.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

Of sprake is een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

40.2 Parkeerregels

40.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

40.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

40.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

40.2.4 Strijdig gebruik

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

40.2.5 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 40.2.2 en in lid 40.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

40.3 Voorrangsregeling bestemmingen

Bij toepassing van de bestemmingen uit Hoofdstuk 2 geldt, indien op deze gronden een (enkelvoudige) bestemming samenvalt met een dubbelbestemming, primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Indien twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioriteitenvolgorde te worden aangehouden:

a. in de eerste plaats de planregels van artikel 26 Leiding - Gas;
b. in de tweede plaats de planregels van artikel 27 Leiding - Hoogspanning;
c. in de derde plaats de planregels van artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
d. in de vierde plaats de planregels van artikel 29 Leiding - Riool;
e. in de vijfde plaats de planregels in artikel 33 Waterstaat - Waterkering;
f. in de zesde plaats de planregels van artikel 34 Waterstaat - Waterlopen ;
g. in de zevende plaats de planregels van artikel 30 Waarde - Archeologie 2;
h. in de achtste plaats de planregels van artikel 31 Waarde - Archeologie 3;
i. in de negende plaats de planregels van artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 Overgangsrecht bouwwerken

41.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

41.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 41.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 41.1.1 met maximaal 10%.

41.1.3 Uitzonderingen

Artikel 41.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

41.2 Overgangsrecht gebruik

41.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

41.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 41.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 41.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

41.2.3 Uitzonderingen

Artikel 41.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg 2021'.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Ontwikkelagenda Dukenburg**
Bijlage 2	**Stikstofrapport Dukenburg**
Bijlage 3	**Cultuurhistorische analyse**
Bijlage 4	**Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder**
Bijlage 5	**Verkeersgeneratie deelprojecten Dukenburg**
Bijlage 6	**Quickscan Wnb Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 7	**Kansen flora en fauna Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 8	**Bureauonderzoek archeologie Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 9	**Vooronderzoek bodem Dep. Prins Clausschool**
Bijlage 10	**Quickscan Wnb Lankforst**
Bijlage 11	**Nader onderzoek flora en fauna Lankforst**
Bijlage 12	**Bureauonderzoek archeologie Lankforst**
Bijlage 13	**Vooronderzoek bodem Lankforst**
Bijlage 14	**Verkennend bodemonderzoek Lankforst 4402 tm 4472**
Bijlage 15	**Quickscan Wnb Streekweg 21**
Bijlage 16	**Kansen flora en fauna Streekweg 21**
Bijlage 17	**Selectiebesluit archeologie Streekweg 21**
Bijlage 18	**Vooronderzoek bodem Streekweg 21**
Bijlage 19	**QRA Streekweg met ontwikkeling**
Bijlage 20	**Quickscan Wnb Hippe Kip**
Bijlage 21	**Kansen flora en fauna Hippe Kip**
Bijlage 22	**Bureauonderzoek archeologie Hippe Kip**
Bijlage 23	**Vooronderzoek bodem Hippe Kip**
Bijlage 24	**Provincie Gelderland**
Bijlage 25	**Liander N.V.**
Bijlage 26	**TenneT TSO B.V.**
Bijlage 27	**Veiligheidsregio Gelderland Zuid**
Bijlage 28	**GGD Gelderland-Zuid**
Bijlage 29	**Natuur en milieufederatie Gelderland**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	**Staat van bedrijvigheid (toelichting)**
Bijlage 2	**Staat van bedrijvigheid**
Bijlage 3	**Staat van bedrijfsactiviteiten (toelichting)**

