Nijmegen



bestemmingsplan

Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44)

Plan

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44)

IDN: NL.IMRO.0268.BPa2007-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Nieuwe invulling	11
2.3	Ruimtelijke opzet	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Relevant rijksbeleid	15
3.2	Relevant provinciaal beleid	16
3.3	Relevant regionaal beleid	17
3.4	Relevant gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	21
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**23**
4.1	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	23
4.2	Wonen	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Geluid	26
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)	30
4.7	Ruimtelijke Veiligheid	31
4.8	Externe veiligheid	32
4.9	Bodem	32
4.10	Water	33
4.11	Flora en Fauna	35
4.12	Cultuurhistorie	43
4.13	Archeologie	50
4.14	Verkeer en parkeren	52
4.15	NGE (Niet Gesprongen Explosieven)	54
4.16	Kabels en leidingen	55
4.17	Duurzaamheid en Klimaat	55
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**59**
5.1	Inleiding	59
5.2	Systematiek van de planregels	59
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**61**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**63**
7.1	Inspraak	63
7.2	Overleg	64

Regels **65**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **67**
Artikel 1 Begrippen 67
Artikel 2 Wijze van meten 82

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **87**
Artikel 3 Groen 87
Artikel 4 Maatschappelijk 89
Artikel 5 Verkeer 91
Artikel 6 Wonen 92

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **95**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 95
Artikel 8 Algemene bouwregels 96
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 97
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 99
Artikel 11 Overige regels 100

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **103**
Artikel 12 Overgangsrecht 103
Artikel 13 Slotregel 105

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 **Stikstofrapport**

Bijlage 2 **Advies Veiligheidsregio**

Bijlage 3 **Handreiking Bluswatervoorziening& Bereikbaarheid**

Bijlage 4 **Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

Bijlage 5 **Quick scan Wnb**

Bijlage 6 **Nader onderzoek beschermde soorten**

Bijlage 7 **Natuurtoets Vossenlaan**

Bijlage 8 **Ontwerp Besluit Ontheffing ProvGelderland**

Bijlage 9 **Besluit Ontheffing ProvGelderland**

Bijlage 10 **Biotoopformule**

Bijlage 11 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 12 **Bezonningstekening**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 **Beleidsregels Parkeren**

Bijlage 2 **Inrichtingstekening**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om op de locatie van de voormalige ROC school aan de Vossenlaan woningbouw te realiseren. Concreet gaat het om maximaal 41 eenheden voor beschermd wonen en maximaal 111 zelfstandige appartementen (inclusief beschut wonen).



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De wijk Hazenkamp ligt in het stadsdeel Nijmegen Midden en wordt begrensd door de Groenestraat, de Wezenlaan en de Vossenlaan.

De projectlocatie omvat het huidige terrein en gebouwen van de voormalige ROC school en het erachter gelegen parkeerterrein aan de Dingostraat.

De locatie ligt tussen Vossenlaan aan de zuidwest zijde, het parkje aan de noordoostzijde en grenst aan de bestaande woningbouw met (diepe) tuinen aan de Vossenlaan, Hazenkampseweg en Dromedarisstraat.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie L, perceelnummer 3500. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 6681m^2.

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

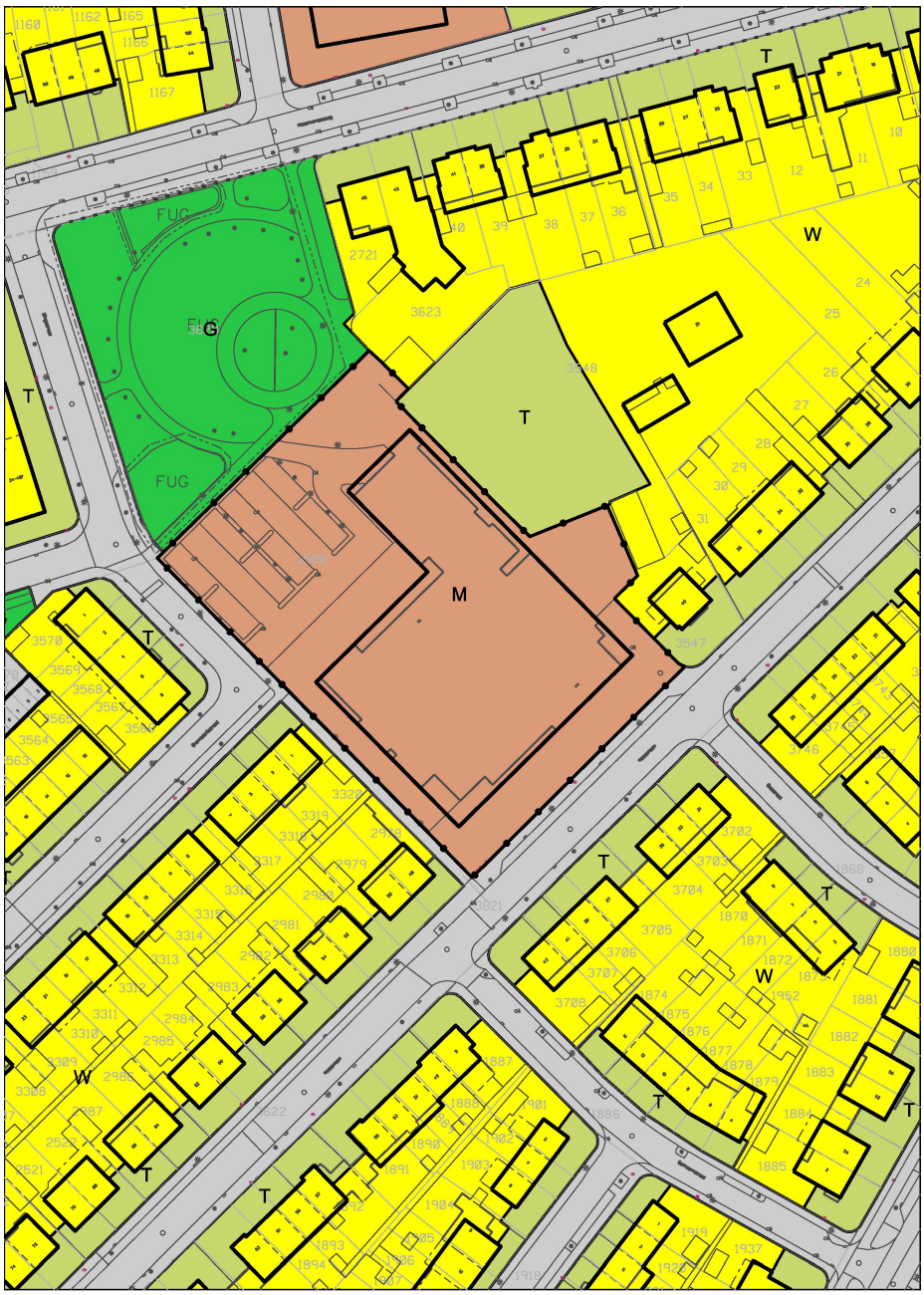


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015. Dit bestemmingsplan is door de raad op 2 november 2016 vastgesteld.

Het vigerende bestemmingsplan laat op deze locatie alleen een maatschappelijke functie en geen 'wonen' toe. Daarnaast past het beoogde plan niet qua maatvoering.

Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede: vigerend bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving

van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie



Dit deel van de Hazenkamp kenmerkt zich in zijn ruimtelijke opbouw door een aantal lange lijnen, gevormd door de Hazenkampseweg en de Vossenlaan met daartussen de Dromedarisstraat en de Dingostraat. De straten (lanen) die naar elkaar toelopen en bij het projectgebied eindigen of het begrenzen. Het projectgebied is samen met de ruimte van het parkje een schakelpunt in de ruimtelijke opzet van de buurt.

De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door straten met grote bomen, groene, veelal diepere, voortuinen van eengezinswoningen, afwisselend vrijstaand, tweekappers en rijwoningen uit verschillende decennia, veel 30-er jaren woningen met stoere kappen, maar ook naoorlogse woningbouw. Meestal in één rooilijn, hier en daar subtiel verspringend.

Op een aantal punten afgewisseld door gestapelde bouw (appartementen), woningbouw en maatschappelijke voorzieningen (4 tot 5 bouwlagen).

2.2 Nieuwe invulling

Eén van de bijzondere grotere gebouwen is de voormalige ROC school. Met de doordecentralisatie van scholen heeft het gebouw zijn functie als school verloren. De locatie kan daarmee geschikt worden voor woningbouw.

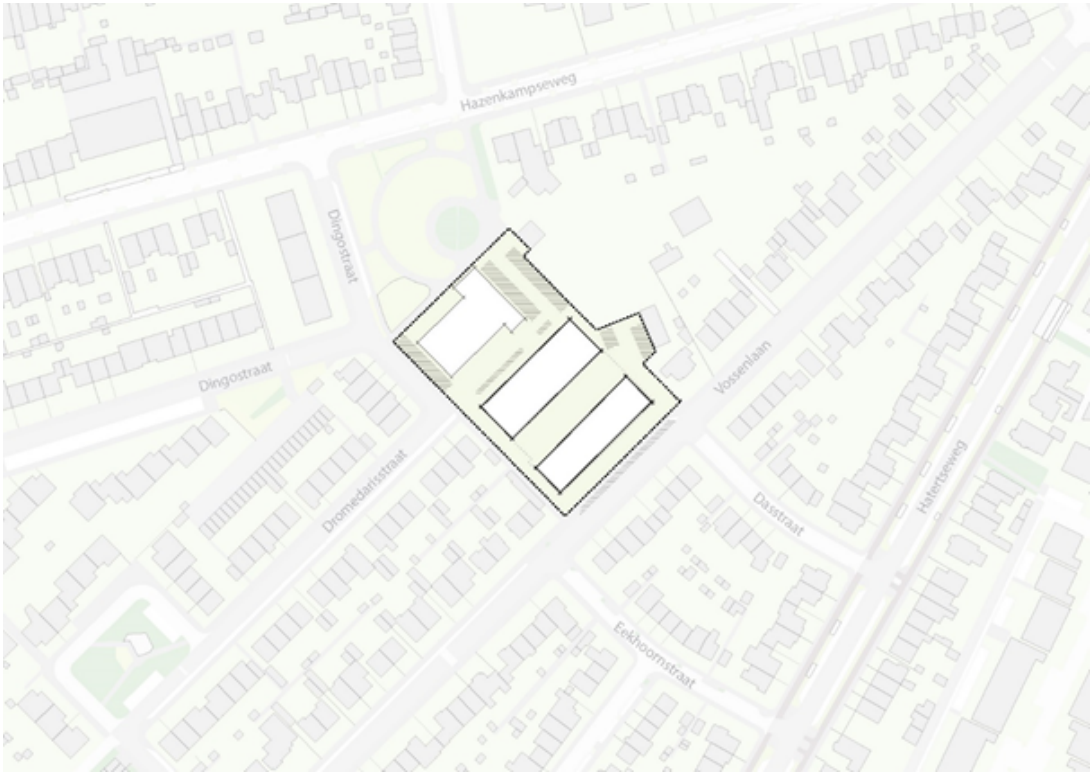
Hierbij wordt uitgegaan van een gedifferentieerd aanbod aan appartementen voor verschillende doelgroepen. Het komt daarmee tegemoet aan de vraag naar woningen in de wijk (voor jongeren enerzijds en ouderen anderzijds). Onderdeel van de herontwikkeling is tevens

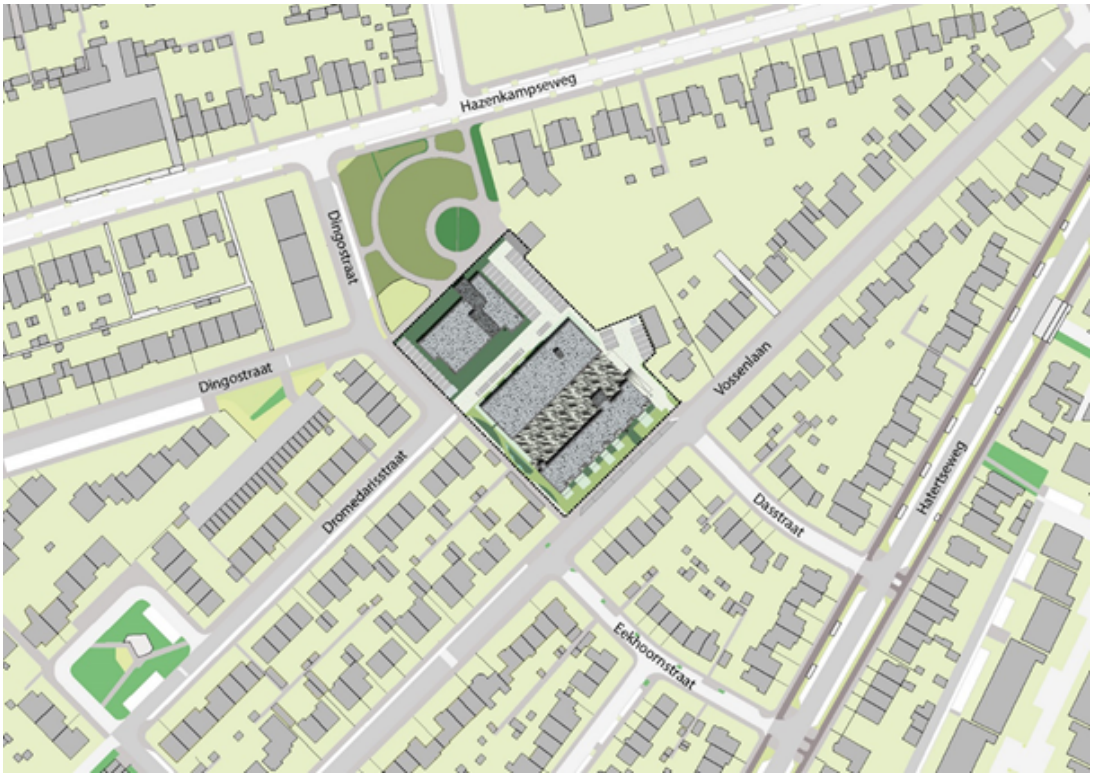
een gedeelte zorgappartementen.

2.3 Ruimtelijke opzet

Bij de nieuwe invulling van het gebied is uitgegaan van sloop van het huidige gebouw en de voorwaarde in de nieuwe opzet maximaal ongeveer hetzelfde volume (aantal m3) terug te bouwen in de vorm van appartementen in verschillende categorieën.

De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe ontwikkeling is opgebouwd uit een drietal gebouwen, die achter elkaar op de locatie zijn gesitueerd. Ze hebben alle drie 4 bouwlagen.



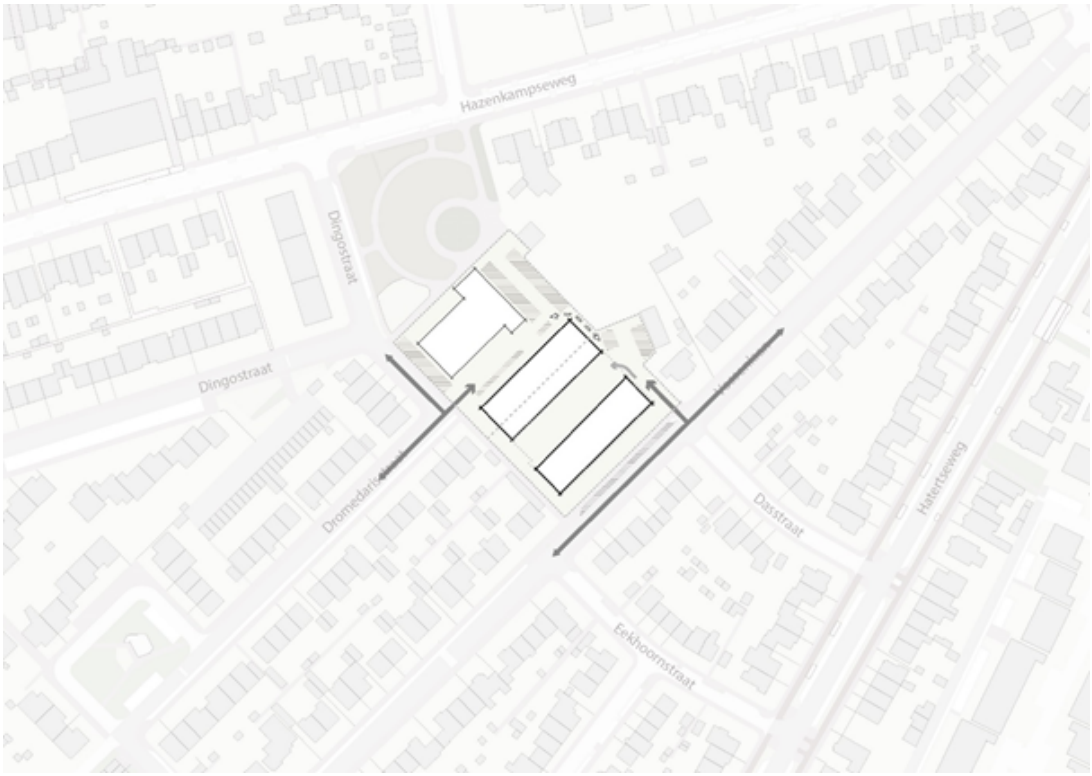


Aan de Vossenlaan een gebouw van 4 lagen ruime appartementen (gebouw C), dat even terug ligt van de rooilijn van de naastgelegen woningen. Met daardoor ruimte voor buitenruimte voor de begane grondwoningen en een gemeenschappelijke groene voorzone. De hoofdentree van dit blok ligt aan de Vossenlaan met galerij ontsluiting aan de achterzijde.

Evenwijdig aan het appartementenblok aan de Vossenlaan ligt het tweede appartementenblok van 4 bouwlagen met daarin de kleine en middelgrote appartementen (gebouw B). Tussen de twee blokken bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte, ingericht als tuin. Het tweede blok ligt parallel aan de Dromedarisstraat en steekt ongeveer 4,5 meter voor de rooilijn uit. De woningen zijn naar twee zijden georiënteerd, zowel op de binnentuin als op het verlegde van de Dromedarisstraat (corridortype). De entrees van dit gebouw bevinden zich aan de binnentuin in het verlengde van de entree van het gebouw aan de Vossenlaan én aan het verlengde van de Dromedarisstraat. Alle begane grondwoningen hebben een buitenruimte op maaiveld.
Het parkeren voor de bewoners van gebouw B en C bevindt zich in een parkeergarage onder het maaiveld van de blokken en de binnentuin. Deze wordt ontsloten vanaf de Vossenlaan. Direct aan deze inrit zijn op eigen terrein nog een aantal parkeerplaatsen gesitueerd.

Recht tegenover blok B, in het verlengde van de Dromedarisstraat enerzijds en georiënteerd op het parkje anderzijds is het derde bouwblok gesitueerd met daarin zorgappartementen (gebouw A). Ook dit gebouw is opgebouwd uit 4 bouwlagen. De entree ligt in het verlengde van de Dromedarisstraat, tegenover de entree van gebouw B. Het verlengde van de Dromedarisstraat heeft het karakter van een woonstraat/erf en geeft toegang tot een naast blok A gelegen parkeerterrein ten behoeve van bezoekers en bewoners. Hiermee is de nodige afstand gecreëerd van gebouw A tot de diepe tuinen van de woningen aan de Hazenkampseweg en Vossenlaan.

De gebouwen C en B zijn op enige afstand van de bestaande woningen aan de Vossenlaan en Dromedarisstraat gesitueerd. Het terrein dat hier tussen ligt krijgt een groene inrichting, waarbij de bestaande voetgangersverbinding verbreed kan worden. Dit sluit aan op de inrichting van de tussenliggende binnentuin met verblijfsfunctie.


Hazenkampseweg
Dingostraat
Dingostraat
Dromedaris
Dasstraat
Hatertseweg
Eekhoornstraat

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

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 het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

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

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

Behoefte
Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van de Vossenlaan. Het is een transformatieopgave, waarbij een school verdwijnt en woningbouw wordt gerealiseerd. Het woonprogramma voor de locatie Vossenlaan 44 bestaat enerzijds uit appartementen voor beschermd wonen. Daarnaast kent het woonprogramma zelfstandige appartementen. Het plan voldoet aan de gemeentelijke behoefte om te bouwen voor senioren en voldoet ook aan de subregionale woonuitgangspunten. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor o.a. één- en tweepersoonshuishoudens, starters, senioren. Er is veel vraag naar woningen/appartementen.

Benutting van beschikbare gronden Er
is hier sprake van herontwikkeling van binnenstedelijk gebied. Het plan voorziet hiermee in een goede benutting van het bestaande stedelijke gebied.

3.2 Relevant provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland
In de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;

2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

De provinciale hoofddoelen zijn in verschillende hoofdstukken opgenomen en vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder het deel 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;

2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;

3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel.' Uitnodigingsplanologie is sturen op doelen en kwaliteit, niet op de exacte middelen.

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:

- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze rijksladder is van provinciaal

belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018). 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.

3.3 Relevant regionaal beleid

Sinds 1 juli 2015 bestaat de Stadsregio Arnhem-Nijmegen niet meer als officiële bestuurslaag. Hierdoor is er geen instantie meer direct verantwoordelijk voor het regionale beleid op het gebied van mobiliteit, ruimte, wonen en werken. Voor de beleidsvelden wonen, detailhandel en bedrijventerreinen geldt dat provincie Gelderland in haar omgevingsvisie en omgevingsverordening nog wel verwijst naar de regionale afspraken. Voor deze beleidsvelden worden nog steeds regionale afspraken vastgelegd in gezamenlijk overleg met regiogemeenten en provincie.

3.4 Relevant gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2018-2022, Nijmegen: samen vooruit In het coalitieakkoord zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. De aandacht voor de woningbouwopgave in de Waalsprong en het Waalfront is onverminderd. We veranderen de beleidslijn door het 'nee, tenzij' beleid, waarbij we voornamelijk voorrang gaven aan ontwikkelingen in de Waalsprong en Waalfront, te veranderen in 'ja, mits' beleid. Daarbij zetten we op een stedelijk niveau in op een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. Daarbij is nadrukkelijk ook groei mogelijk voor de bestaande stad waarbij we zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft, waarbij we op geschikte locaties inzetten op extra sociale en middeldure huurwoningen. Daarbij hebben we ook blijvende aandacht voor de kwaliteit en binnenklimaat van woningen en de betaalbaarheid van de energierekening. De beleidswijziging van ja, mits vraagt om een uitwerking die gericht zal zijn op het bouwen naar behoefte en een ongedeelde stad. De extra opgave van sociale en middeldure huurwoningen verdelen we over de stad en Waalsprong.

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. De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

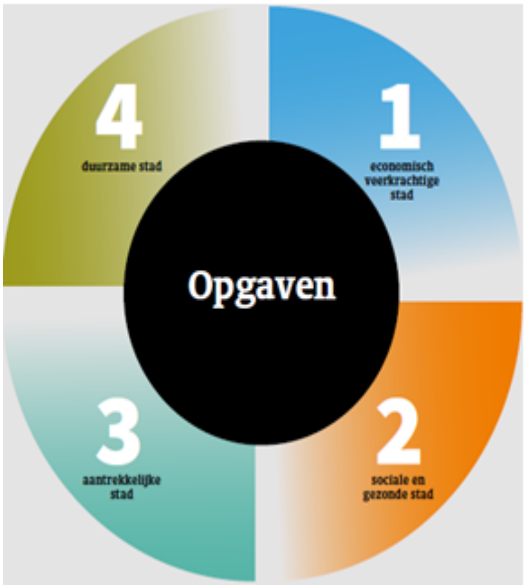
De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

1. Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad
2. Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen
3. Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente
4. Te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad
De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes
4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes staat centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven uit de Omgevingsvisie, en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.





4 opgaven
De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stad
We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben

economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

2. Sociale en gezonde stad
Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

3. Aantrekkelijke stad
Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

4. Duurzame stad
Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

8 richtinggevende keuzes

De 4 opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren, we kijken daarom naar integrale oplossingen. Waarbij we een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken benaderen en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie.

1. Compacte, dynamische stad:
Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemening.

Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.

Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.
Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.

2. Toekomstbestendige wijken
Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. In combinatie met de daarbij passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan de leefwereld, het welbevinden en de gezondheid van inwoners centraal. Tijdelijke functies en initiatieven ondersteunen we om verbeteringen te realiseren.

3. Groene, gezonde stad
We willen als stad bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners en het verbeteren van de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving is daarbij een belangrijk integraal thema, waarbij het o.a. gaat om luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen.
Dichtbij huis zijn er mogelijkheden om te ontmoeten, wandelen, spelen en sporten. Daarvoor ontwikkelen we o.a. een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes op stad- en wijkniveau.

4. Duurzame mobiliteit
In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.

Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

5. Energieopgave
Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van hernieuwbare energie.

6. Groter centrumgebied
De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroevers een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA, Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier, en Burchtstraat/Augustijnenstraat.

7. Sterke campussen
De komende jaren blijven we investeren in de clusters Health & high Tech om nieuwe banen te creëren. We willen ruimte bieden aan nieuwe bedrijven en meewerken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit doen we mede door te investeren in uitstraling en kwaliteit en door de mogelijkheden voor intensivering en functiemenging op campussen te onderzoeken. De Novio Tech Campus, Campus Heyendaal en de binnenstad zijn sterke campussen in Nijmegen.

8. We omarmen het kanaal
We zien een samenballing van opgaven rondom het Maas-Waalkanaal. Hier zien we kansen voor intensivering en transformatie in de huidige woongebieden in Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert, groene gebieden en de werkgebieden Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen werken we o.a. aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad en geven we de bestaande wijken rondom het kanaal een impuls. De transformatieopgave vraagt om verdere verkenning en onderzoek.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling past binnen het/de hierboven genoemde beleid/wetgeving.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is.

4.2 Wonen

Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027
Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027” hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 12.050 woningen tot 2027 (op basis van de meest recente Primos-prognose). Om de versnelling vorm te geven mag 70% van het totale aantal woningen in de eerste jaren worden toegevoegd. Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. Afgesproken is aandacht te schenken aan de relatie tussen wonen en mobiliteit, versterking van openbaar groen, energieneutraliteit, alternatieve energieopwekking en voldoende levensloopbestendige woningen. Met de subregionale woonagenda is daarnaast afgesproken dat bij de onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief) van nieuwe woningbouwplannen in ieder geval in een onderbouwing aangeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot/bijdraagt aan:

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

Primos-prognose en regionale woningmarktanalyse

Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening

van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio. De nieuwste Primos-prognoses leveren de volgende conclusies op: De totale bevolking in de regio groeit. Dit komt vooral door Nijmegen. De bevolking kent een afnemende groei na 2020 waarbij het omslagpunt in de regio rond 2035 ligt. Veel gemeenten hebben of krijgen op langere termijn te maken met een krimpende bevolking. Het aantal huishoudens groeit met ca 8% tot 2025. Er is vooral groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op de korte termijn is er groei in alle leeftijdsgroepen, behalve in de groep 45-64 jarigen. De groep alleenstaande 75+ die de woningmarkt verlaat en een woning achterlaat, wordt groter en laat ook steeds vaker een koopwoning achter. Op 28 februari 2014 is de laatste woningmarktverkenning “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020” vastgesteld. Sinds 2014 is de woningmarkt flink veranderd. Op basis van cijfers uit de markt blijkt een groot tekort aan woningen in Nijmegen. Dit zijn zowel appartementen als grondgebonden woningen. Door het passend toewijzen door corporaties zijn starters op de zelfstandige woningmarkt steeds meer aangewezen op de middeldure huurwoningen. Zij verdienen teveel voor een sociale huurwoningen maar kunnen of willen (nog) geen woning kopen. Uit onderzoek blijkt dat deze groep specifiek in Nijmegen groot is (veel net afgestudeerden). Zij kiezen veelal voor een appartement in een stedelijke woonomgeving.

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

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. Ook vergroting van het aantal levensloopgeschikte woningen is nodig.

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. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. We bouwen in deze periode 2000 (400 extra) sociale en 1200 (500 extra) middeldure huurwoningen.

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 al dan niet geclusterd en daarnaast beschermd en beschut wonen.

Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

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

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

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

Woonprogramma Vossenlaan 44
Het woonprogramma voor de locatie Vossenlaan 44 bestaat uit 41 appartementen voor beschermd wonen verdeeld over meerdere verdiepingen. Per verdieping is er een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners en ruimtes ten behoeve van de zorgfunctie. Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke behoefte om te bouwen voor senioren en voldoet het ook aan de subregionale woonuitgangspunten.

Verder kent het woonprogramma 111 zelfstandige appartementen die variëren in grootte van 29m^2 tot 85m^2. Hiermee draagt het plan bij aan de gemeentelijke ambities om zich in te zetten voor oa één- en tweepersoonshuishoudens, starters, senioren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In deze verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Daarnaast zijn verkeer en visuele aspecten van belang en mogelijk andere hinderaspecten. 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, elektromagnetische velden, etc..

Dit plan voorziet in het wijzigen van de bestemming maatschappelijk in een woonbestemming. Aan alle zijden van het plangebied liggen al bestaande woonbestemmingen. Er is dus geen bedrijvigheid die hinder zou kunnen veroorzaken over en weer.

Conclusie
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Wet geluidhinder

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek als gevolg van weg- of railverkeerslawaai kan daarom nodig zijn.

Locatiespecifiek

De locatie aan de Vossenlaan ligt in de geluidzone van de Hatertseweg. De overige wegen nabij het plangebied zijn wegen waar een snelheidsregime geldt van maximaal 30 km/u. Voor dergelijke wegen geldt geen onderzoeksplicht vanuit de Wet geluidhinder. Deze wegen kunnen wel van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Vossenlaan en de Hazenkampseweg zijn de nabijgelegen wegen waar een maximale snelheid geldt van 30 km/u. Daarvan is de Hazenkampseweg nog relevant. Van de Vossenlaan zijn geen verkeersgsgevens bekend en wordt verondersteld dat de geluidsbelasting vanwege deze weg verwaarloosbaar is. Kortom voor dit plan is de Hatertseweg van belang omdat het plan binnen de zone van deze weg ligt. De Hazenkampseweg is een relevante weg in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de onderstaande figuur zijn de contouren (rekenhoogte 10 meter t.o.v. maaiveld) vanwege wegverkeerslawaai (cumulatief exclusief aftrek comform art 3.4 Rmg) weergegeven.



Geluidscontouren vanwege de Hatertseweg en de Hazenkampseweg exclusief aftrek conform art 3.4 Rmg.

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het bestaande pand lager is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Dit betekent dat ter plaatse van de toekomstige woningen geen hogere waarden nodig zullen zijn. Verder onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden, fijn stof (PM10), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO2 en PM10. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO2 en PM10 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.

Tabel: luchtkwaliteit

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 ìg/m^3	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM10	40 ìg/m^3	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM10	max. 35 dagen/jaar > 50 ìg/m^3	1 juni 2011

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;

- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;

- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;

- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;

- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de

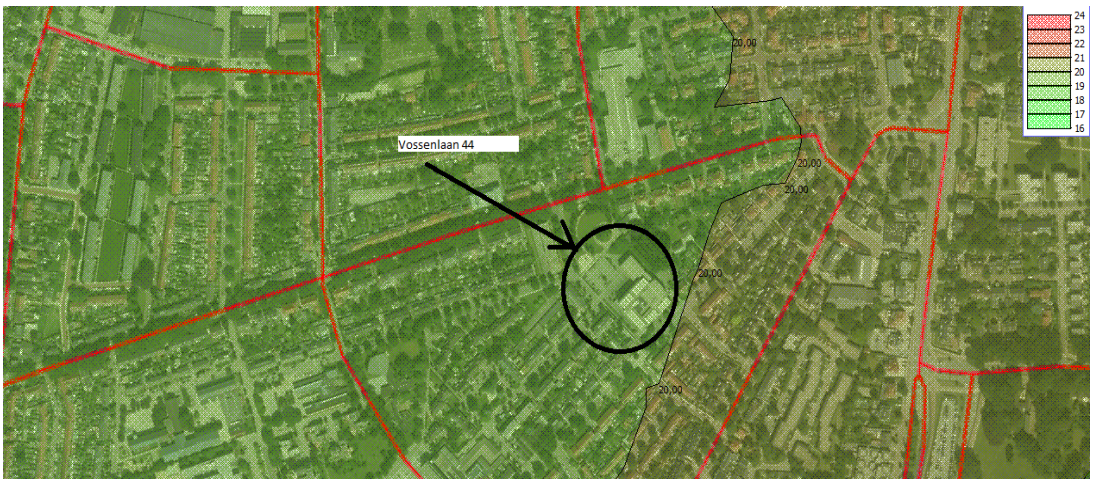
luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.

Gevraagd is de mogelijkheid om in plaats van een middelbare school 152 appartementen waaronder ook zorgwoningen te realiseren. Ten opzichte van de bestaande bestemming gaat de nieuwe bestemming geen toename van meer dan 3% veroorzaken. Het plan is daarom NIBM.

Ad b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en 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 zorgwoningen zijn gevoelige bestemmingen. Ter hoogte van de planlocatie zijn de concentraties fijn stof (max. 20 ìg/m3 fijn stof) echter niet hoger dan de richtwaarde van WHO (tot 20 ìg/m3 fijn stof). Zie onderstaande uitsnede van de jaargemiddelde fijn stof concentraties in het gebied in 2018.



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

De verkeerstoename is op basis van het nu voorliggende bestemmingsplan met een maximaal aantal woningen van 152 berekend op 407 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De genoemde 3% toename gaat over luchtkwaliteitsconcentraties als geen sprake is van een bestaande overschrijding van de grenswaarden. Ter hoogte van het plan en omgeving wordt voldaan aan de geldende grenswaarden. Met een toename van 407 mvt/etmaal verslechteren de luchtkwaliteitsconcentraties niet met meer dan 3%. Zie daarvoor de onderstaande figuur met daarin de zogenaamde NIBM-berekening.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
|	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	406
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,29**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;		
geen nader onderzoek nodig		

De gemeente Nijmegen heeft zich gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit is een soort vervolg op het eerdere 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 fijn stof 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.

4.6 Natuur - onderdeel 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).

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand zijn uit te sluiten. Uit het stikstofrapport blijkt dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten

op Natura2000-gebieden zal hebben. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.7 Ruimtelijke Veiligheid

Inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid
Hoe de openbare ruimte is ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontvluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontvluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed kunnen aansluiten op de omgeving.
Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd.

Situering van gebouwen

In verband met brandveiligheid kan het Bouwbesluit voorwaarden stellen aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar.
Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen beperkingen met betrekking tot de situering. Eventuele nadere eisen kunnen in het kader van de omgevingsvergunning gesteld worden.

Bereikbaarheid
Wat bereikbaarheid betreft is het voor dit plangebied belangrijk dat de gebouwen in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken. Daarbij is de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van het gebouw/de gebouwen van belang. Deze toegang moet tot op 10 meter voor hulpverleningsvoertuigen te benaderen te zijn en er dient een opstelplaats voor de brandweer te zijn (conform artikel 6.37 Bouwbesluit 2012). Doodlopende wegen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Beide panden zijn voldoende bereikbaar voor brandweervoertuigen. We zien geen beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid.

Bluswatervoorziening
Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de (brandweer)toegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De benodigde capaciteit van een dergelijke voorziening is voor de betrokken panden in dit plangebied minimaal 30 m^3 water per uur.

De situatie qua bluswatervoorziening op deze locatie voldoet aan deze vereisten. Aangezien het complex wordt voorzien van ondergronds parkeren, willen wij u attenderen op de risico's van het parkeren van elektrische voertuigen in parkeergarages. Branden in dergelijke voertuigen zijn niet of zeer moeilijk te blussen. De bouwregelgeving is (nog) niet op dit fenomeen aangepast. Wij raden u aan om bij verdere uitwerking van het plan in een vroegtijdig stadium de veiligheidsregio te betrekken.

Externe veiligheid

Indien de geplande ontwikkeling geheel of gedeeltelijk is gelegen in een invloedgebied van externe veiligheidsrisicobronnen (opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen), dan dient op basis van desbetreffende regelgeving het groepsrisico ter plaatse verantwoord te worden. De Veiligheidsregio is daarbij wettelijk adviseur voor de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Dit plangebied ligt niet in een invloedgebied.

Naast de bovenstaande standaardonderwerpen is ook gekeken naar de overige thema's van het Instrument Ruimtelijke Veiligheid. Ook wat betreft hoogwaterveiligheid, natuurbrandrisico,

gezondheid, evenementen en verkeer zijn er geen belemmeringen geconstateerd.

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen beperkingen ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan. Wij vragen u echter wel bij verdere uitwerking van m.n. de ondergrondse parkeergelegenheid ons in een vroegtijdig stadium te betrekken (zie opmerking bluswatervoorziening).

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van BrandweerNederland.

4.8 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. Er zijn echter geen risicobronnen in de omgeving die invloed op het bestemmingsplan gebied.

Conclusie
Op grond van externe veiligheid is er geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het volgende onderzoek:
Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vossenlaan 44 te Nijmegen, Verhoeven Milieutechniek bv, kenmerk B19.7646_01_MH, van 9 oktober 2020.

Uit dit bodemonderzoek blijkt het volgende:

• De grond op de locatie is (tot de onderzochte diepte van ca. 2 meter) maximaal licht verontreinigd;

• Op het maaiveld en in de opgeboorde/opgegraven grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Analytisch is geen asbest aangetoond;

• Het grondwater is niet onderzocht. Grondwateronderzoek is niet vereist omdat het grondwater zich dieper dan 5 meter onder maaiveld bevindt.

De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond vormen geen risico voor het beoogde gebruik als woonlocatie. Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

4.10 Water

De watertoets
Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Waterwet. Binnen het Besluit ruimtelijke ordening (21 april 2008) is de watertoets verankerd.

Algemeen
Het plan behelst de sloop van een gebouw van de voormalige ROC school en het realiseren van appartementen. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe ontwikkeling is opgebouwd uit een drietal gebouwen, die achter elkaar op de locatie zijn gesitueerd. Het plan omvat een binnentuin met een parkeergarage onder het maaiveld en een parkeerterrein op maaiveld. De parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Vossenlaan.

Het plangebied ligt in de wijk Hazenkamp en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied De Biezen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening, de Keur voor waterkeringen en wateren. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij waterkeringen of watergangen kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden worden getoetst aan de beleidsregels.

Oppervlaktewater
In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

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 het treffen van maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur en een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen zoals kruipruimteloos bouwen.

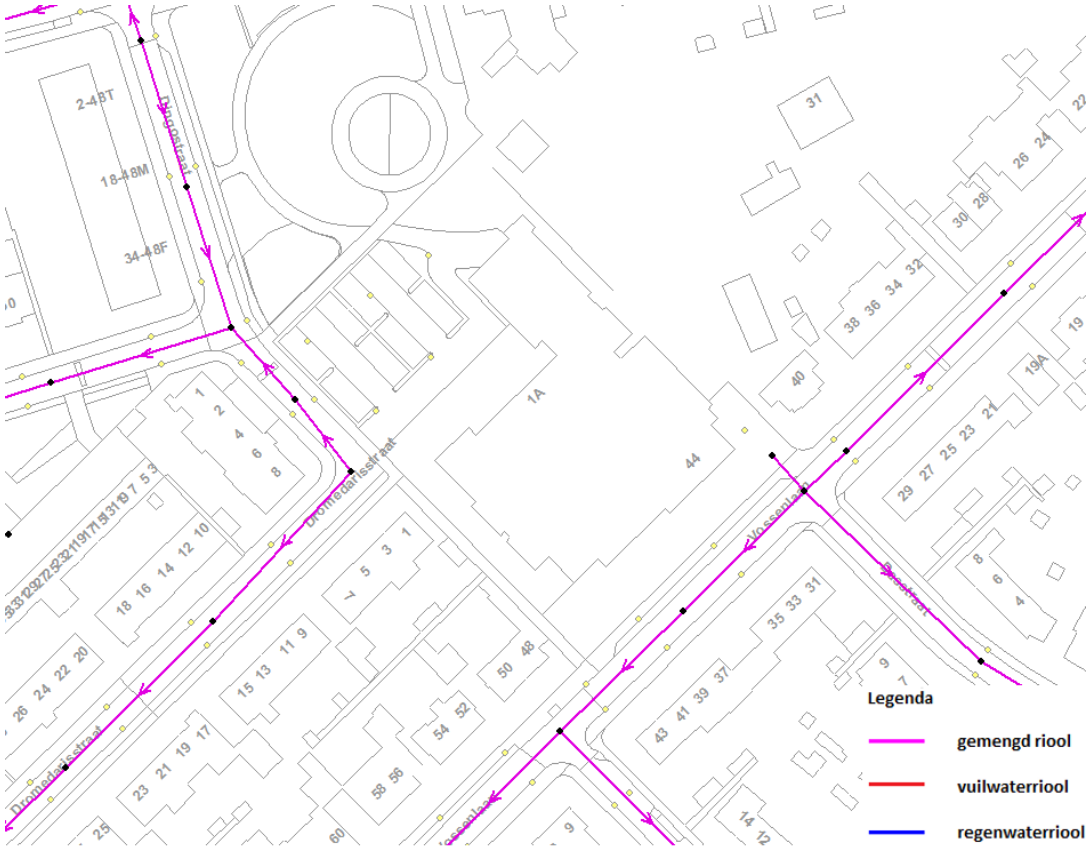
Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische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

In de Waterwet is naast de gemeentelijke zorgplicht voor regenwater ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen. Gelet op de verantwoordelijkheden van particulieren strekt deze zorgplicht niet zover dat gemeenten ook gehouden zijn (ter voorkoming van grondwateroverlast) maatregelen te nemen op percelen die in particulier eigendom zijn. Eigenaren moeten zelf zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen

en gebouwen. Zij moeten in dat kader zelf bouwkundige maatregelen treffen. Dit speelt vooral bij ondergronds bouwen.

Voor indicatieve informatie over de grondwaterstanden wordt verwezen naar de milieuatlas van de gemeente Nijmegen die te vinden is via http://kaart.nijmegen.nl/milieu/. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of een verdiepte parkeervoorziening en het (tijdelijk) lozen van het bronneringswater. Op de milieuatlas is ook informatie te vinden over (resultaten en onderzoek naar) de waterdoorlatendheid van de bodem.

Riolering/ hemelwater
De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Vossenlaan en de Dromedarisstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd 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'.



Figuur: Overzicht riolering

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 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 plannen met meer dan 500 m^2 verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Omdat bij dit plan geen sprake is van directe lozing op oppervlaktewater, hoeft geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend te worden.

Voor plannen met extra verharding in het natte gedeelte van het stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Omdat dit plan in het droge gedeelte van het stedelijk gebied ligt, is bij toename van het verharde oppervlak geen compenserende waterberging nodig. De conclusie is dat het plan geen negatieve effecten heeft op het rioleringsstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. De nieuwe ontwikkeling omvat een drietal gebouwen. Elk gebouw dient voorzien te zijn van een eigen rioolaansluiting. De nieuwe ontwikkeling zal haar afvalwater afzonderlijk per gebouw gescheiden op de erfgrens aanbieden, waarbij er voor één gebouw de mogelijkheid is af te wateren via het gemengde rioolstelsel van de gemeente gelegen in de Dromedarisstraat. De andere twee gebouwen kunnen afwateren via het gemengde rioolstelsel van de gemeente Nijmegen gelegen in de Vossenlaan. 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 bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Rioolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig rioolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd.

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.

4.11 Flora en Fauna

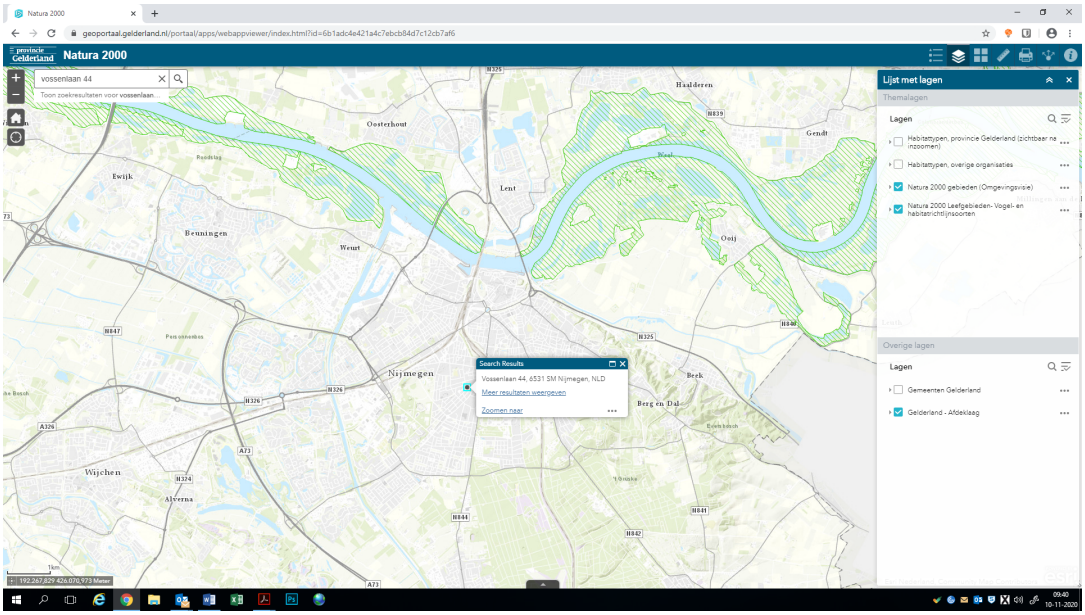
Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 inwerking getreden Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk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

Beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden)
Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992. In en om Nijmegen gaat het om de Natura 2000 gebieden 'Uiterwaarden Waal' en de 'Gelderse Poort'.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die handelingen uitvoert met eventuele nadelige gevolgen voor een Natura

2000-gebied is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Deze vergunning moet bij de provincie aangevraagd worden. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van deze beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Voor de Natura 2000 gebieden geldt tevens de externe werking. Ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden mogen geen significante gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden in deze gebieden. Houd ook rekening met de stikstofdepositie. In de paragraaf luchtkwaliteit wordt hier in detail op in gegaan.



Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten.

Beschermde soorten

De soortenbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming kent drie aparte beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Europees); Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Europees); en Beschermingsregime andere soorten (Nationaal). Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.
De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Op 26 maart 2018 heeft Bureau de Groene ruimte een quick scan beschermde soorten uitgevoerd op het perceel aan de Vossenlaan 44 (18864-eindrap1.wpd). Uit de quick scan blijkt

dat er mogelijke verblijfplaatsen aanwezig zijn van diverse zoogdieren en vogels.

Zoogdieren

• Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op basis van de quick scan niet uit te sluiten. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is een gericht nader onderzoek nodig. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor een massawinterverblijfplaats van vleermuizen.

• Vaste verblijfplaatsen van Steenmarter zijn niet uit te sluiten. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van vaste verblijfplaatsen van Steenmarter is een gericht nader onderzoek nodig.

• Vaste verblijfplaatsen van overige beschermde zoogdiersoorten (waaronder marterachtigen) zijn uitgesloten. Jaarrond beschermde nesten.

• Door de handeling worden mogelijk jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw verstoord en vernietigd. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van nesten van Gierzwaluw is een gericht nader onderzoek nodig.

• Overige soorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten. Nader onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van andere soorten dan Gierzwaluw wordt niet nodig geacht.

Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Uit dit vervolgonderzoek 22 november 2018 (18883-eindrap.wpd) komen de volgende conclusies:

Voor wat betreft de gierzwaluw en steenmarter zijn er geen verblijfplaatsen aangetroffen. Voor wat betreft de kleine dwergvleermuis en de laatvlier zijn er wel verblijfplaatsen aangetroffen. Hieronder puntsgewijs de conclusie:

- Omdat door de handeling vaste verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger worden verstoord, dient een ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd bij de provincie Gelderland. Na verlening van de ontheffing dient het project uitgevoerd te worden conform de voorwaarden in de ontheffing.
- Omdat alternatieve (tijdelijke) voorzieningen veelal ruim van tevoren functioneel moeten zijn (gewenningstijd, eis in ontheffingen), wordt geadviseerd om zo spoedig mogelijk een passend aantal geschikte vleermuiskasten op geschikte plekken op te (laten) hangen in de directe omgeving van het plangebied, vooruitlopend op of parallel aan de procedure voor de ontheffingsaanvraag.
- Indien het gebouw buiten gebruik raakt en het een jaar of langer leeg staat voordat de sloopwerkzaamheden van start gaan, wordt aanbevolen opnieuw te bepalen of er vaste verblijfplaatsen van Steenmarter aanwezig zijn.
- Er dient rekening gehouden te worden met eventuele broedgevallen; het is wettelijk verboden om deze te verstoren.
- Altijd dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht. De zorgplicht geldt zowel voor beschermde als voor niet-beschermde soorten.
- Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol op te (laten) stellen, waarin op uitvoeringsniveau is opgenomen welke ecologische maatregelen (eventueel inclusief de voorwaarden uit de ontheffing) tijdens de handeling genomen dienen te worden, uitgezet in de tijd en de fasering van de handeling. In een dergelijk ecologisch werkprotocol is opgenomen op welke wijze rekening wordt gehouden met aanwezige beschermde vleermuizen. Bovendien is hierin opgenomen op welke wijze met niet beschermde soorten en functies rekening wordt gehouden vanuit de zorgplicht.

Op 28 oktober 2019 (19028 NT Vossenlaan) heeft een natuurtoets plaatsgevonden. Aan de hand

van deze toets is een mitigatie en uitvoeringsplan opgesteld.

Aan de hand van bovenstaande rapporten is een ontheffing bij de provincie Gelderland verkregen (zaaknummer 2020_004802). In de ontheffing zijn voorwaarden opgenomen waar ten alle tijden aan voldoen moet worden. Het is dan ook van belang om de plannen rondom de sloop en nieuwbouw continu te toetsen aan deze ontheffing.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

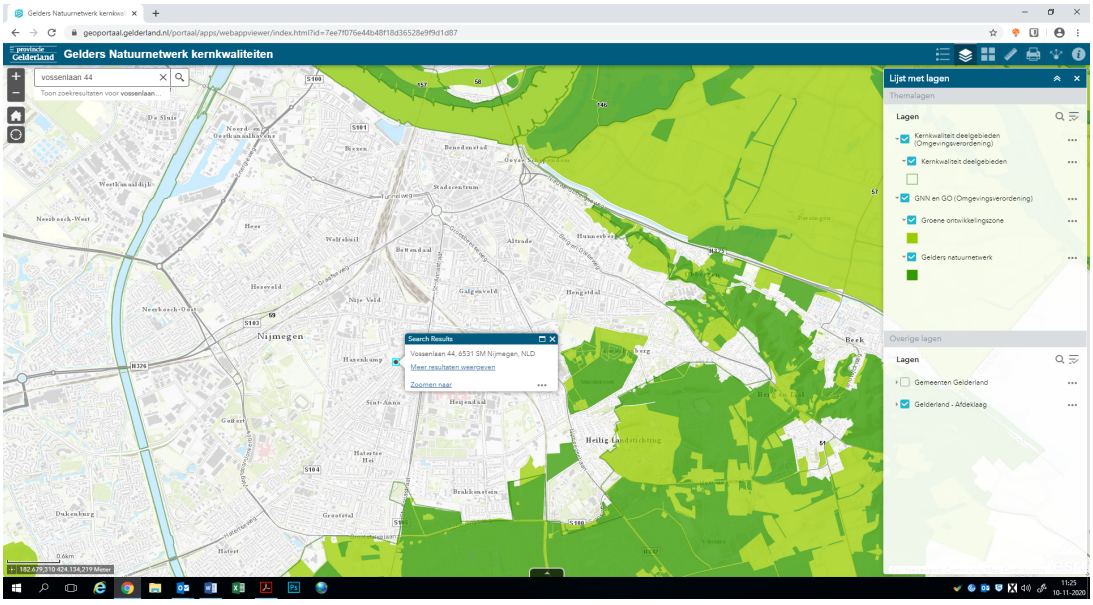
Gelders Natuurnetwerk
In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd.

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt.

Groene ontwikkelingszone

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De oude ecologische verbindingszones (evz's) maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden.



Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), de waardevolle natuurgebieden die in de Omgevingsvisie Gelderland opgenomen zijn. De Omgevingsvisie is wat dat betreft niet van toepassing.

Gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit
Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

Topindicator groen (2010)

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

Aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan met dit plan.

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;

- een sturingsinstrument voor het bestuur te zijn voor groene ontwikkelingen in de stad;

- vanuit een groen toekomstperspectief een gids of leidraad te zijn voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen;

- de groene ambities te benoemen voor de komende jaren die vertaald worden in een uitvoeringsprogramma.

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken. In

bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Hazenkamp en St. Anna

Karakteristiek van het groen
St. Anna is één van de eerste dorpen die rond 1930 opgaat in de stad. De Hatertseweg splitst dit voormalige dorp in tweeën. De wijk is ruim opgezet en de groene uitstraling heeft de wijk vooral te danken aan het vele groen op de particuliere kavels; openbaar groen maakt slechts 2% van het oppervlak uit. Op enkele groenstroken na (Hatertseweg), bestaat in de rest van de wijk het groen alleen uit straatbomen. De laanbeplantingen vormen groene structuren door de wijk. Verspreid door de wijk liggen er enkele plantsoenstroken en het bosje op de hoek van de Heiweg/St. Annastraat vormt een belangrijk herkenningspunt in de wijk. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van Hazenkamp is de geleidelijke groei waarin de wijk tot stand is gekomen. Die groei vond, voor- en na de oorlog, plaats langs oude veldwegen, waar in de loop van decennia de gebieden tussen de wegen zijn volgebouwd. In Hazenkamp bestaat het groen vooral uit laanbeplanting. Kleinere groenplekken liggen verspreid over de wijk en ook de begraafplaats achter de kerk aan de Groenestraat draagt bij aan de groene kwaliteit van de wijk. Het aandeel openbaar groen in Hazenkamp is beperkt. Slechts 5% van het totale oppervlak bestaat uit openbaar groen, waarvan het overgrote deel geconcentreerd aanwezig is in de vorm van maaigazon en heesterbeplanting. Op initiatief van een aantal bewoners is een deel van het gebied achter de winkels aan de Groenestraat ingericht als groengebied en speelplek, 't Veldje genaamd. Het beheer van deze kleine groene oase wordt verzorgd door de bewoners uit de buurt. Hazenkamp heeft veel volgroeide straatbomen, die de wijk samen met de vele voor- en achtertuinen een groen karakter geven. De ligging tegen het Goffertpark helpt dit groene karakter te verstevigen. Het weinige groen in deze wijken dient gekoesterd te worden. Dan gaat het bijvoorbeeld om de laanbeplanting langs de hoofdwegen maar ook om het verspreid liggende wijkgroen. Vooral de bomen langs radiale wegen (Groenestraat, Hazenkampseweg, Vossenlaan en Hatertseweg) vormen de dragers van de groenstructuur en vragen om een volwaardige en complete structuur

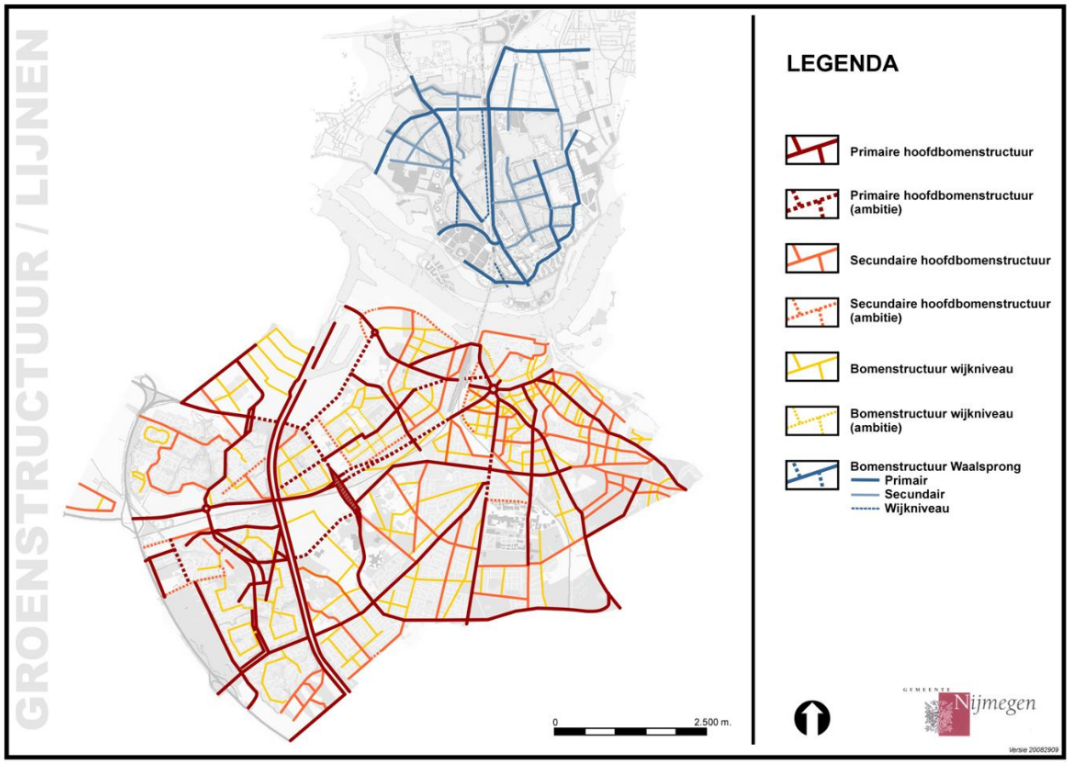
Kansen
Mogelijke herstructureringen in de wijken moeten aangegrepen worden om groen een betere plek te geven in deze wijk en het bestaande groen te versterken. Door een verbinding over of langs de begraafplaats kan de verbinding met het Goffertpark versterkt worden. Op het punt waar een aantal radiaal lopende wegen (Hazenkampseweg – Vossenlaan – Hatertseweg) samenkomen is een bijzondere uitwerking van het groen gewenst.

Handboek stadsbomen (2009)
Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen'. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegs bomenbestand door middel van behoud èn ontwikkeling. Het Handboek Stadsbomen heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeentegrenzen. Dat zijn dus niet alleen de park-, laan- en straatbomen, maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen. Voor bosopstanden, bosplantsoen en bomen in natuurgebieden gelden andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

Hoofdboomstructuur
In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen

maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.



De Vossenlaan valt onder de hoofdbomenstructuur. De structuur is een boomstructuur op wijkniveau. Het is van de belang deze structuur te behouden dan wel te versterken waar dit kansen biedt binnen of aangrenzend aan het plangebied.

Bomen binnen het plangebied
In het plangebied zijn een aantal bomen aanwezig. Bij de beoordeling van deze bomen is onderzocht welke bomen te handhaven zijn. Standplaats, vitaliteit en levensverwachting zijn daarbij de belangrijkste criteria. Een aantal bestaande bomen voldoet daar aan. Twee bolesdoorns aan de Vossenlaan zijn in te passen in het nieuwe inrichtingsplan voor de buitenruimte. Dat geldt ook voor de bestaande paardenkastanje (Aesculus hippocastanum). Hoewel deze boom in het nieuwe plan dicht tegen het gebouw met de onderliggende parkeerkelder komt te staan is hij toch in het groenplan opgenomen. Met beschermende maatregelen tijdens de bouw en grondverbetering rondom het wortelpakket zal geprobeerd worden de boom te laten overleven en de vitaliteit van de boom te verbeteren. Het merendeel van de ander bomen heeft een matige tot slechte levensverwachting. Vooral door een verkeerde soortkeuze op de aanwezige grondsoort.

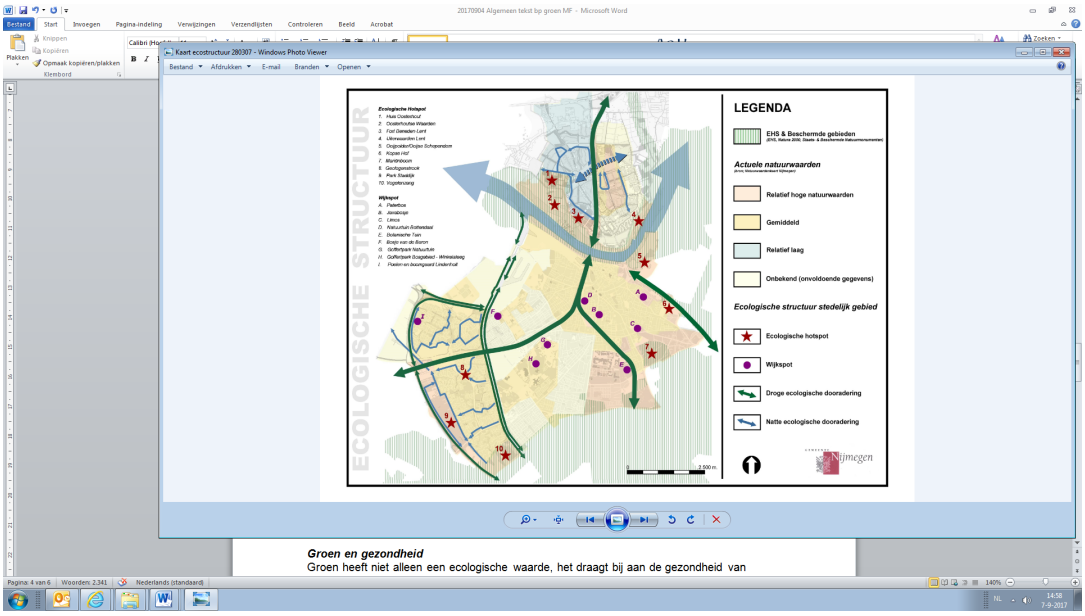
In het nieuwe inrichtingsplan wordt geanticipeerd op de doelstellingen van de gemeente Nijmegen zoals die in de voorgaande paragrafen benoemd zijn. De nieuwe bomenstructuur speelt daarin een dragen rol. Er is gekozen voor een heldere, noord-zuid, bomenstructuur die als groene corridors de tussenliggende en aangrenzende groene ruimtes verbinden. De bomen die geplant worden moeten de status krijgen van 'levensbomen': bomen die ook daadwerkelijk oud kunnen worden en bovengronds én ondergronds voldoende ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Vanuit die optiek zijn de drie genoemde bomen in het nieuwe inrichtingsplan opgenomen. Bij de uiteindelijke keuze van de resterende nieuw aan te planten bomen wordt in de soortkeuze rekening gehouden met de transparantie van boomkronen en daarmee ook de invloed op de toetreding van daglicht en bezonning. In de tussenliggende ruimtes worden solitair bomen en grote struiken gebruikt. Ook voor deze bomen geldt dat ze gekozen worden als 'levensbomen' en uiteindelijk geen hinder gaan opleveren die de woonkwaliteit aantasten.

Een uitgebreide toelichting is terug te vinden in de toelichting 'concept buitenruimte' voor appartementen & Waalbooggebouw – Vossenlaan in Nijmegen

Ecologie van de stad

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Grootschalige natuurgebieden om de stad, zoals de Gelderse Poort, de uiterwaarden van de Waal, De Ooypolder, het Hatertse Vennengebied, Heumensoord fungeren hierbij als brongebied voor natuurwaarden in de stad.

We hebben de ecologische structuren, de ecologische hotspots en de ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking. Ecologische hotspots zijn waardevolle gebieden die, in relatie met de gebieden om de stad, een functie vervullen voor algemene en zeldzame soorten. Hier stemmen we het beheer af op de natuurwaarden en wordt het gebruik van die gebieden voor recreatie meer gereguleerd en gestuurd wordt. Tevens waken we bij deze hotspots voor versnippering, aantasting en doorsnijding. De ecologische waardevolle wijkspots vervullen een rol op wijkniveau en maken het mogelijk om natuur dichtbij huis te beleven.



Groen en gezondheid

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

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Nijmegen is een van de groenste steden van Nederland. Niet alleen door de aanwezigheid van veel groen, maar ook vanwege de groene bestuurlijke ambities. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals dit plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Op 14 november 2018 heeft de

gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven belevingswaarden. Daarnaast verhoogt het de geluidsisolatie, luchtzuivering, waterbergingscapaciteit en warmteregulering in het stedelijk gebied. Dit verhoogt uiteindelijk de leefkwaliteit van de stad en biedt verschillende soorten een plek in de stad.

Onderdeel van natuurinclusief bouwen is ook de toepassing van kruidendaken op de platte daken van nieuwbouw. Een groen dak heeft duidelijk meer waarde voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. En tevens heeft het een functie voor de waterberging bij piekbuien, verbetert het de luchtkwaliteit en brengt het koelte in de stad en de woning. Een bijkomend voordeel is dat groene daken een communicatiemiddel is om het bewustzijn van bewoners te vergroten voor de klimaatverandering.

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

Door de klimaatsveranderingen ontstaan er steeds meer milieuproblemen in de stedelijke omgeving. Door overmatige regenval ontstaat wateroverlast; de temperatuurstijging veroorzaakt hitte eilanden in overmatig stenige omgevingen en door het fijnstof probleem krijgen steeds meer mensen gezondheidsklachten. Groen kan ingezet worden om deze milieuproblemen te verzachten. Hemelwater kan opgevangen worden in groengebieden en door het vergroenen van stenige pleinen zal de temperatuur iets afnemen en diverse planten nemen fijnstof op uit de lucht. Groen kan op deze wijze bijdragen aan een beter en gezonder leefklimaat.

Vanwege de onlosmakelijke relatie tussen groen/natuur en water zal een deel van de waterberging in de groene ruimte worden gezocht. We streven naar een goed evenwicht tussen beide functies zodat het resultaat een impuls oplevert voor natuurwaarden en natuurontwikkeling.

4.12 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 gebouwen, objecten en structuren met cultuurhistorische waarde te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en in het bestemmingsplan te verankeren.

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

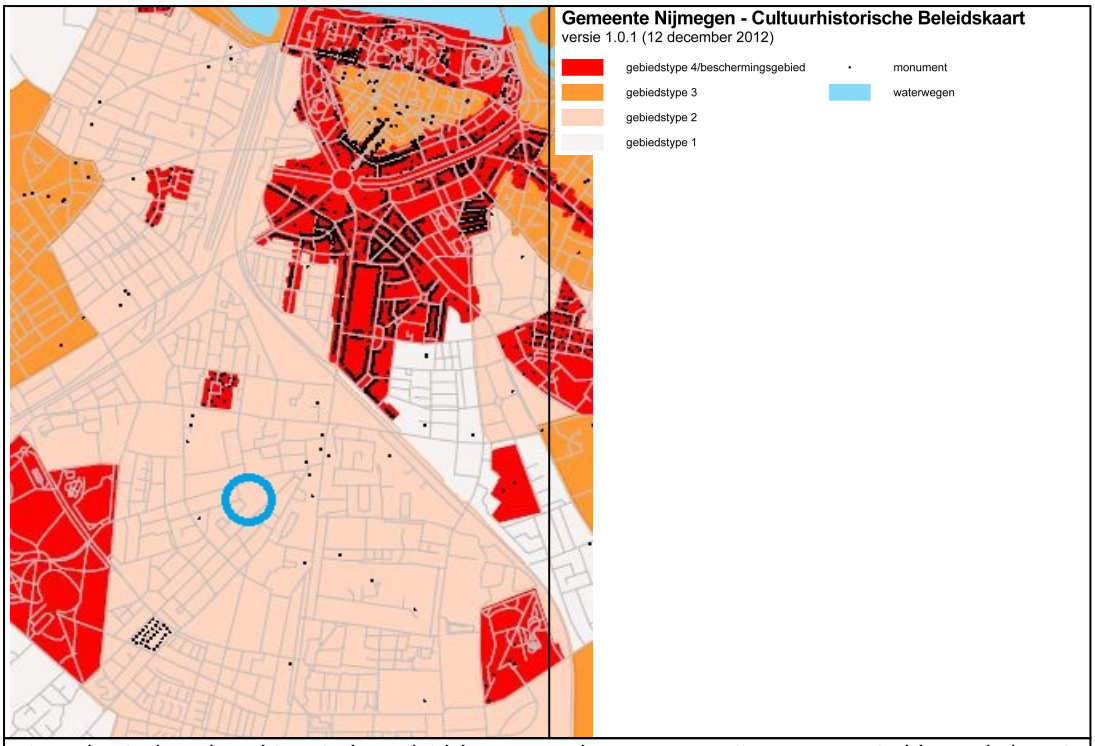
Monumentenverordening

De aanwijzing van gemeentelijke monumenten, bouwhistorie monumenten, identiteitsbepalende objecten en beschermde stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. 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 Monumentenverordening. 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.

Nota Cultureel Erfgoed
Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). 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.



Uitsnede uit de Cultuurhistorische Beleidskaart van de gemeente Nijmegen met in blauw de locatie van het plangebied

Het bestemmingsplangebied valt binnen gebiedstype 2 van de cultuurhistorische beleidskaart. In gebiedstype 2 gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. In bestemmingsplannen wordt maatwerk toegepast ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden, indien sprake is:

- cultuurhistorisch waardevolle structuren;
- cultuurhistorisch waardevolle ensembles en zones.

Bij cultuurhistorisch waardevolle structuren gaat het om lijnvormige elementen, zoals bijvoorbeeld wegen, dijken, wallen, lanen en waterlopen.

Bij cultuurhistorisch waardevolle ensembles gaat het om plekken in het stadsweefsel, die van belang zijn vanwege de ruimtelijke samenhang tussen objecten en structuren met bijzondere historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Het betreft complexen, terreinen en gebieden met een herkenbaar karakter dat relatie houdt met de ontwikkelingsgeschiedenis en historische gelaagdheid van de buurt, wijk of stad.

Cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied
Het bestemmingsplangebied wordt ingenomen door de bebouwing van een voormalige school plus een bijbehorende parkeerplaats. Het schoolgebouw heeft geen cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en objecten
In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen monumenten of panden die op de *Aandachtslijst Cultureel Erfgoed* staan.

Direct grenzend aan het bestemmingsplan bevinden zich onderstaande cultuurhistorische waarden:

Cultuurhistorisch waardevolle structuren

Historische wegen voor 1850

Het bestemmingsplangebied ligt tussen twee historische wegen van voor 1850, de Vossenlaan en de Hazenkampseweg. Beide wegen zijn onderdeel van het historische radiaalsgewijze wegen- en paden patroon dat vanuit het buurtschap Sint Anna over de voormalige Hatertse Heide liep.

Beide wegen hebben een cultuurhistorisch waardevolle laanbeplanting met bomen.

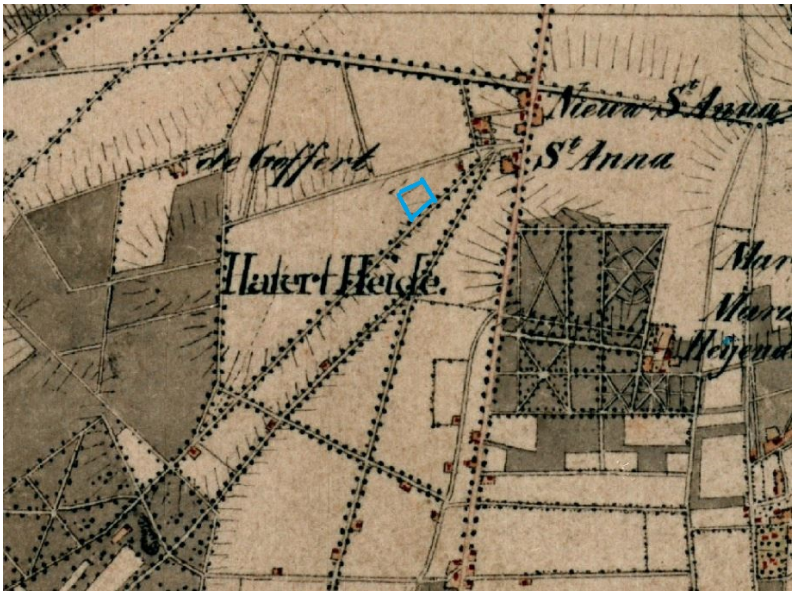
Historische lintbebouwing

De eerste bebouwing in het gebied ontstond langs de historische uitvalswegen. De bebouwing aan de Vossenlaan en de Hazenkampseweg is geleidelijk ontstaan vanaf het begin van de 20ste eeuw. Direct ten noorden van het bestemmingsplangebied, aan de noordzijde van de Hazenkampseweg, is sprake van een cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint. De kleinschalige bebouwing, uit de eerste decennia van de 20e eeuw, bestaat uit dubbele woonhuizen en klein rijtjes woningen. De woningen met twee woonlagen en verschillende kapvormen hebben groene voortuinen en bieden een afwisselend bebouwingsbeeld. Het bebouwingslint plus de bijbehorende, kleinschalige percelering, herinneren aan de vroege verstedelijking van het gebied.

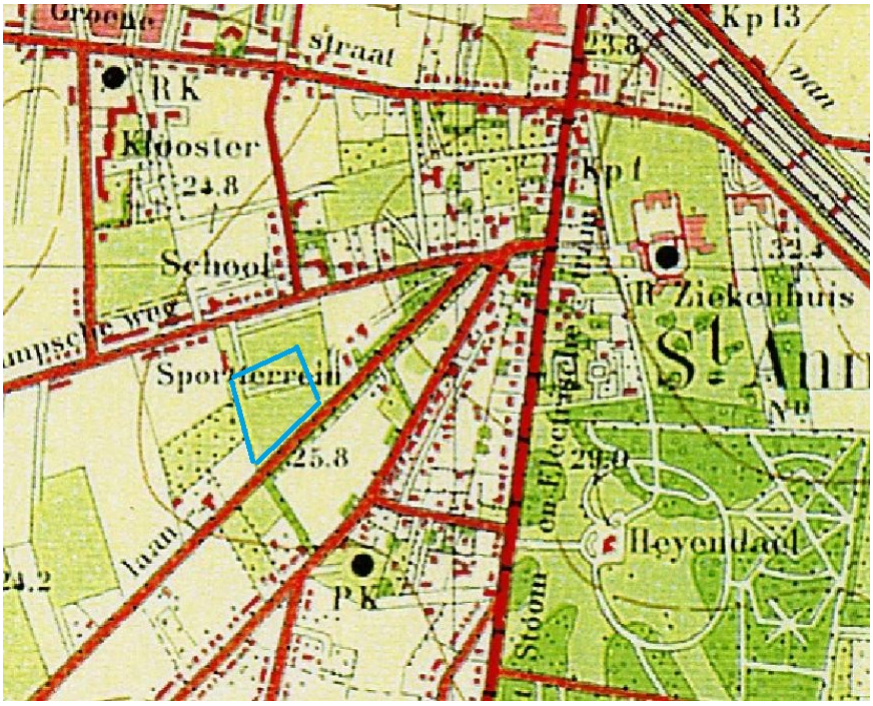
Het bebouwingslint aan de Vossenlaan is iets jonger en bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen die vanaf de jaren 30 tot in de tweede helft van de 20ste eeuw zijn gebouwd. Ook deze woningen bestaan uit twee woonlagen en een kap en kenmerken zich door een zekere mate van verscheidenheid. Het deel van de Vossenlaan direct ten noordoosten van het bestemmingsplan valt volgens het vigerende bestemmingplan Nijmegen Midden 2015 binnen het cultuurhistorische waardevolle ensemble Sint-Anna.

Cultuurhistorisch waardevol ensemble Buurtschap Sint-Anna

Het bestemmingsplangebied grenst aan de oostzijde direct aan het voormalig buurtschap Sint-Anna. Dit is een cultuurhistorisch waardevol ensemble. De wegenstructuur, de verkaveling en de bebouwing van het buurtschap herinneren aan de pre-stedelijke fase van de stad en aan de geleidelijke verstedelijking die hier vanaf het einde van de 19e eeuw en in de eerste helft van de 20ste eeuw plaatsvond. De vroegste bebouwing ontstond rond de kruising van de St. Annastraat en de Groenestraat.



Het bestemmingsplangebied (indicatieve weergave) op de topografische kaart uit 1850 met het buurtschap Sint Anna. Vanuit het buurtschap waaieren de wegen uit over de nog onbebouwde Hatertse Heide.



Het bestemmingsplangebied (indicatief) weergegeven op de topografische kaart uit 1930. Vanuit het buurtschap Sint Anna ontstaat lintbebouwing langs de verschillende uitvalswegen.

Molenbiotoop

Het bestemmingsplangebied bevindt zich binnen de molenbiotoop van de Sint Anna Molen (Hatertseweg 14). Deze achtkantige stellingmolen uit 1849 is een beschermd rijksmonument.

De omgeving (biotoop) van een windmolen is vaak zeer gevoelig. Enerzijds gaat het daarbij om de zichtbaarheid van een molen, anderzijds is vrije ruimte van belang voor een goede windvang. Dit betekent dat bij de inrichting van de omgeving van een molen belemmeringen voor de zichtbaarheid en het maalvaardig functioneren voorkomen dienen te worden. Vooral bij nieuwbouw is het wenselijk om rekening te houden met de belevingswaarde en de eisen die een molen aan zijn omgeving stelt. Bestaande bebouwing in de omgeving van een molen moet gezien worden als een vaststaand gegeven. Begroeiing wordt in het kader van het bestemmingsplan verder buiten beschouwing gelaten.

In de Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging De Hollandsche Molen is een formule opgenomen waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Hierbij wordt uitgegaan van een maximale straal van 400 meter van de molenbiotopen.

Rondom een molen dient een vrije ruimte van 100 meter aanwezig te zijn. Deze vrije ruimte is nodig om de door de obstakels veroorzaakte turbulentie enigszins teniet te doen. Buiten de 100-meter cirkel loopt een schuin omhoog gaande lijn die aangeeft wat wel en wat niet meer toelaatbaar is als obstakelhoogte.

Het bestemmingsplangebied ligt op circa 330 meter afstand van de Sint Anna Molen. Volgens de formule van De Hollandsche Molen mag de bebouwing op deze afstand 11,09 meter hoog zijn

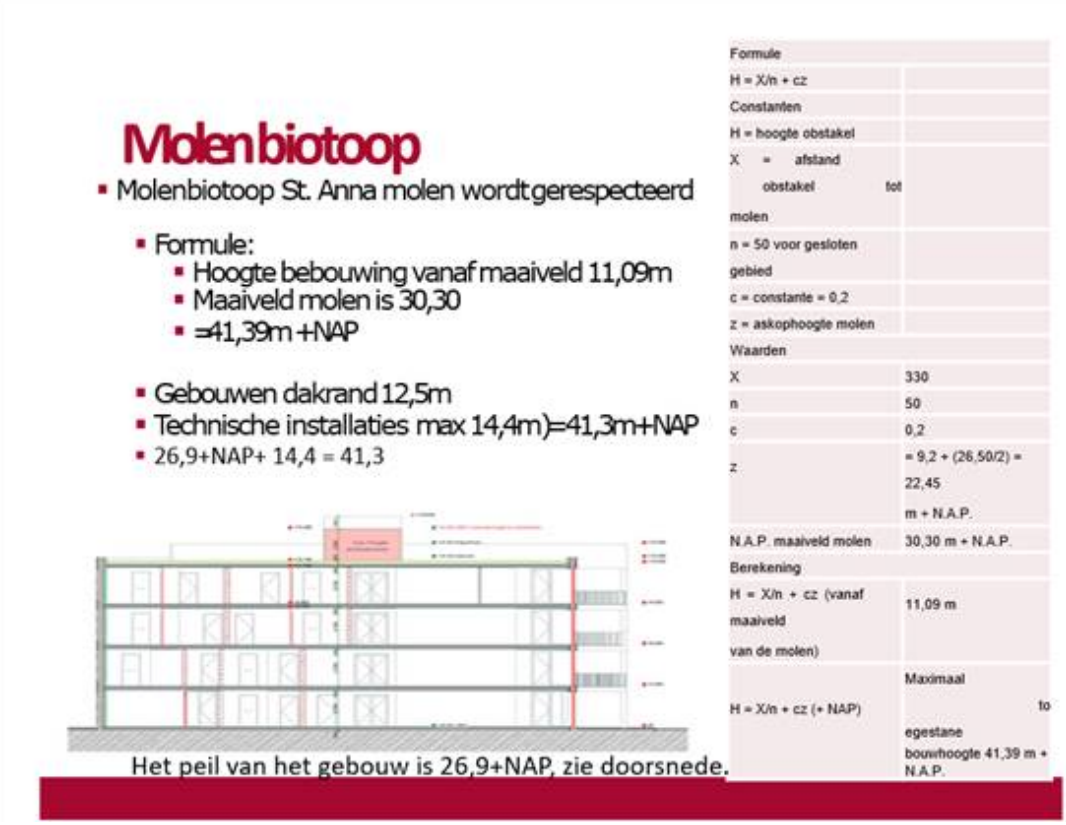
ten opzichte van het maaiveld van de molen. In N.A.P. omgerekend betekent dit een maximale hoogtemaat van 41,39 meter boven N.A.P.

In de tabel hieronder zijn de formule plus de berekening waarop de maximale toegestane hoogte is gebaseerd weergegeven.

Formule	
H = X/n + cz	
Constanten	
H = hoogte obstakel	
X = afstand obstakel tot molen	
n = 50 voor gesloten gebied	
c = constante = 0,2	
z = askophoogte molen	
Waarden	
X	330
n	50
c	0,2
z	= 9,2 + (26,50/2) = 22,45 m + N.A.P.
N.A.P. maaiveld molen	30,30 m + N.A.P.
Berekening	
H = X/n + cz (vanaf maaiveld van de molen)	11,09 m
H = X/n + cz (+ NAP)	Maximaal toegestane bouwhoogte 41,39 m + N.A.P.

Berekening van de maximaal toegestane hoogte van een bouwwerk binnen het bestemmingsplangebied, op 330 meter afstand van de Sint Anna Molen, volgens de formule van de Vereniging De Hollandsche Molen

De NAP ter hoogte van de nieuwbouw is 26,9 NAP.



Bestemmingsplanherziening
Het behoud van de historische wegenstructuur (vóór en na 1850) in het plangebied wordt geborgd door de betreffende gronden te bestemmen als weg. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op het historisch beloop van deze wegen.

Voor historisch waardevolle groenstructuren die deel uitmaken van de hoofdbomenstructuur wordt in dit bestemmingsplan geen specifieke aanduiding opgenomen. Bescherming van deze groenstructuren is adequaat geregeld middels het gemeentelijk groenbeleid.

Dit bestemmingsplan maakt voor de gronden binnen de molenbiotoop van de Sint Anna Molen geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk die hoger is dan is toegestaan volgens de Handleiding Molenbiotoop van Vereniging De Hollandsche Molen. Deze handleiding is te vinden op de website van De Hollandse Molen via:

https://www.molens.nl/molenbiotoop/biotoopformule/

en als bijlage bij deze Toelichting.

4.13 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 Artikel 3.1.6, lid 5 regelt de omgang van het bestemmingsplan met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. 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. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft 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 nieuwe 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.

Bestaande archeologische waarden in het plangebied
Het plangebied aan de Vossenlaan kende vooraf de wetgevingszone waarde 1.

Waarde 1 wordt toegekend aan een gebied als er sprake is van een onbekende, lage of middelhoge verwachting. Deze waarde geldt voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Nijmegen. In veel gevallen is de waarde terug te voeren op het ontbreken van nadere kennis omtrent de situatie ter plekke.

Voor deze waarde geldt dat er in het kader van omgevingsvergunningen een ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Deze grens is gerelateerd aan het oppervlakte van het plangebied, namelijk groter dan 2.500 m2, en een ingreep die dieper gaat dan 30 cm. Daarnaast zijn er de algemene vrijstellingen uit het Bor, Bijlage II.

In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden sporen en vondsten aangetroffen uit het Laat-Neolithicum en de Midden-Bronstijd en uit de Romeinse periode. Binnen het plangebied was niet eerder onderzoek uitgevoerd.

Onderzoeken en aangepaste waarden archeologie in het plangebied
Voor de bestemmingsplanwijziging was de beschikbare informatie met betrekking tot het plangebied te gering, vandaar dat er in 2020 nader onderzoek is uitgevoerd.

Om na te gaan hoe de situatie binnen het plangebied concreet was, en om daarmee te kunnen bepalen of dit van invloed is op de haalbaarheid van het plan, is een gecombineerd bureauonderzoek met een verkennend plus karterend booronderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek leidde voor het plangebied tot een middelhoge archeologische verwachting voor de periode van het Laat-Paleolithicum tot aan de Romeinse Tijd en een lage verwachting voor de periode Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. De middelhoge verwachting voor periode tot aan de Romeinse Tijd was gebaseerd op de mogelijk gunstige landschappelijke ligging van het plangebied op een helling van smeltwaterafzettingen van de stuwwal.

Om deze verwachting te specificeren en te toetsen is vervolgens een booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het booronderzoek lieten zien dat er zich direct onder de verstoorde/recente laag natuurlijke smeltwaterafzettingen bevinden. Dekzandafzettingen en/of een eventuele cultuurlaag ontbreken. Evenmin zijn archeologische indicatoren opgeboord.

Daarom adviseerden de onderzoekers om hier verder geen onderzoek te doen. De kans op archeologie is voor de locatie dermate klein dat dit voor de gemeente reden is om dit advies over te nemen en het hele plangebied met dit bestemmingsplan af te waarderen naar waarde 0.

Het uitgevoerde onderzoek is gerapporteerd als:

- G. Aalbersberg & H.G. Pape-Luijten, *Nijmegen, Vossenlaan 44 (gemeente Nijmegen) Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (BO-IVO-O)*, Salisbury Archeologisch Rapport 422, Assen 2020

Bestemmingsplanregels
Voor het hele bestemmingsplangebied gaat de waarde 0 gelden: er is vanwege archeologie geen omgevingsvergunning nodig. De wettelijke meldingsplicht voor de zogenaamde toevalsvondsten blijft echter gelden.

Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet
Archeologische vondsten dan wel waarnemingen gedaan bij niet-archeologisch onderzoek moeten gemeld worden op basis van de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

Om het documenteren van toevalsvondsten en waarnemingen mogelijk te maken, verdient het aanbeveling de volgende standaardtekst bij de vergunningverlening op te nemen, die refereert aan de wettelijke meldingsplicht van archeologische waarden (ex artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet):

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.10).

Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11). Deze melding kan in de praktijk worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.

4.14 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:
Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Vossenlaan 44, maakt onderdeel uit van de wijk Hazenkamp en ligt in het stadsdeel Nijmegen-Midden.
Het plangebied wordt ontsloten via de Vossenlaan en de Dingostraat deze wegen vallen onder de categorie erftoegangsweg.

Langzaam verkeer:
Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser vanuit de Vossenlaan en de Dingostraat ontsloten.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Steenbokstraat, deze bevinden zich op ca. 450 meter loopafstand.

Expeditie
Het expeditieverkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

Parkeren
Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030” en “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”.

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke” het plangebied 'Vossenlaan 44' valt in gebied "2e Schil".

In de planregels is bepaald er maximaal 111 appartementen worden gerealiseerd voor (beschut) wonen en 41 appartementen voor beschermd wonen

Gebouw A Waalboog

- 18 appartementen met een norm van 0,5
- 23 appartementen met een norm van 0,5

Totaal benodigde parkeerplaatsen gebouw A 20,5

Gebouw B en C appartementen

- 68 studio's met een norm van 0,5
- 43 huurappartementen (middel duur) met een norm van 1,3

Totaal benodigde parkeerplaatsen gebouw B en C 89,9

In totaal moeten voor de drie gebouwen 110,4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Verkeersveiligheid
Om de verkeersveiligheid te vergroten richten we onze wegen, waar mogelijk en wenselijk, in als 30 km/uur straten, belangrijke voorwaarde hierbij is dat de auto-intensiteit voldoende laag is. Dit is verwoordt 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.
Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Verkeersgeneratie

Bestaande situatie ROC (35 lokalen)

16,5 leerling per lokaal

Op basis van de CROW tabel 3.17 in combinatie met de gemeentelijke beleidsregels komt dit op uit op 142 Mvt.

Verkeersgeneratie Nieuwe situatie

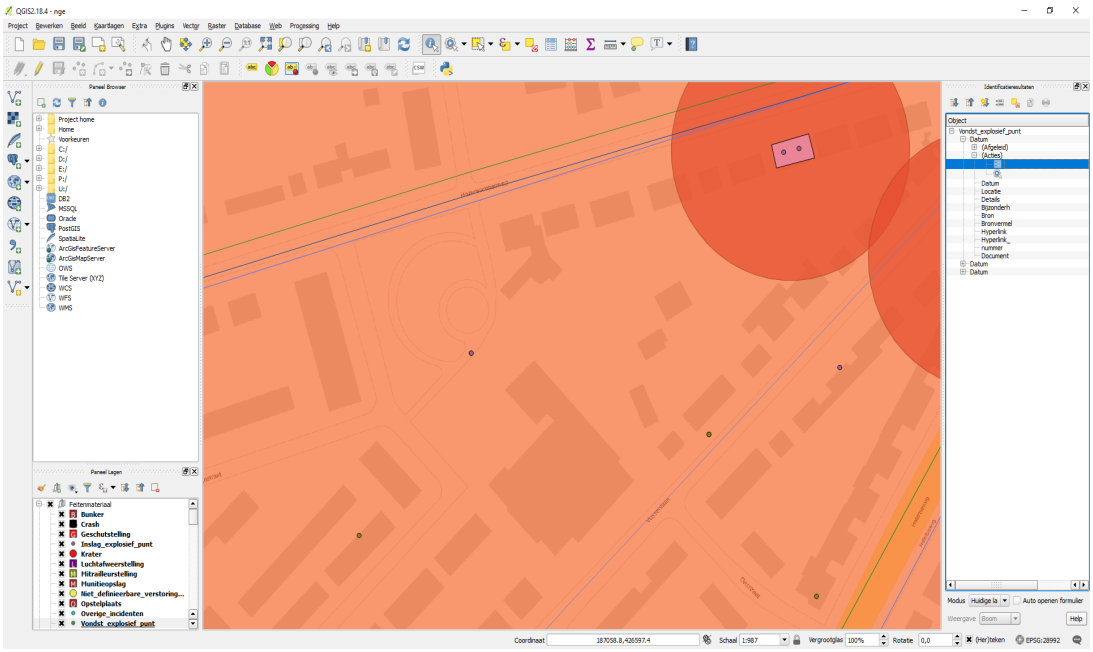
- Gebouw A 89,2 verkeersbewegingen
- Gebouw B en C 107,1 + 210,7 verkeersbewegingen

Toename verkeersbewegingen (nieuw –oud) 407 - 142 = 265

Dit aantal kan op de omliggende wegen afgwikkeld worden. Er treden geen onveilige situaties op.

4.15 NGE (Niet Gesprongen Explosieven)

Het plangebied is verdacht op geschutsmunitie:



Verticale afbakening -2,5 m MV

Geschutsmunitie:
VGG_002 Geschutmunitie • Tot en met 17 cm (Duits) Tientallen Verschoten

Historische data:
Melding van een inslag van een vliegtuigbom net ten noorden van/in het plangebied. Het terrein was toen onbebouwd en blijkbaar in gebruik als voetbalveld.

Bij huisnummer 38 de melding van de vondst van 3 granaten.

Duitse luchtfoto van 5-10-1944:



Daar waar in na de oorlog ongeroerde grond gewerkt gaat worden dient onderzoek naar CE plaats te vinden. Dit kan enerzijds voorafgaand aan de werkzaamheden of anderzijds kunnen grondroerende werkzaamheden onder OCE-condities uitgevoerd worden.

Voor zover van toepassing kan bovengrondse sloop gewoon uitgevoerd worden.

Sloop beneden maaiveld tot -2,5 m MV dient onder OCE-condities uitgevoerd te worden.

4.16 Kabels en leidingen

Kabels en rioolleidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

4.17 Duurzaamheid en Klimaat

Duurzaamheidsagenda en ambities
De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

Deze ambities worden vooral ingegeven door de klimaatverandering die aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk maakt. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie op deze onderwerpen vastgelegd in de Kadernotitie Klimaat (2008) en de Duurzaamheidsagenda (2011).

Klimaatadaptatie
Ons klimaat verandert. De regionale stresstesten die zijn uitgevoerd hebben laten zien dat de regio gevoelig is voor alle klimaateffecten: te nat, te droog, te heet en overstroming. Een te veel aan verstening en het ontbreken van voldoende groen verergeren de problemen van te nat, te droog en te heet. In 2018 heeft de regio deze kwetsbaarheden digitaal in kaart gebracht in een regionale klimaateffectatlas, de storymap. Deze regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.
https://climadapserv.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=141dc8934ba849cfb1

dac8e8da5a94e3

Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Deze RAS is een interactief proces met overheden – gemeenten, waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland – in de regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal, en met regionale stakeholders. De gemeente Nijmegen gaat de RAS vertalen naar een Lokale Adaptatie Strategie met lokale ambities en opgaven.

In het GRP 2017-2023 ligt 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. Zie paragraaf water voor nadere uitwerking.

Klimaatadaptieve maatregelen
Het gebied is matig gevoelig voor hittestress. De locatie zelf is op dit moment erg stenig en zorgt daardoor voor lokaal een hogere gevoelswaarde van de temperatuur. De ontwikkeling kan bijdragen aan het verlagen van de hittestress door bijvoorbeeld meer groen, schaduw en natuurlijke materialen toe te voegen. Daarnaast kunnen nog andere maatregelen genomen worden om ons aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden door de klimaatverandering. Denk bijvoorbeeld aan:

- Een zoveel mogelijk groen ingerichte omgeving met niet meer dan noodzakelijke verharding van wegen, fiets-/voetpaden en terrassen. Met het vele groen ontstaat een natuurlijke piekberging voor neerslag, zorgt voor minder hittestress en droogte.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt omdat 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. Zie de paragraaf Water en Groen voor nadere uitwerking.
- Vermijd grote gesloten verharde parkeervlakken of voorzie ze van voorzieningen zoals pergola's om lokale oververhitting te beperken. Half open parkeerterreinen / waterdoorlatende tegels zijn ook goede opties.
- Groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen zorgen voor beperking van hittestress in het gebouw.

Natuurinclusief bouwen
Natuurinclusief bouwen zet Nijmegen in om natuur te integreren bij zowel de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen als de directe omgeving. Dit zijn maatregelen die helpen om de negatieve effecten van de klimaatverandering te verminderen zoals hittestress, wateroverlast en droogte en om de biodiversiteit te vergroten.

Energie
Nijmegen heeft het doel om in 2045 energieneutraal te zijn. Dit is uitgewerkt in de nota Duurzaamheid in Uitvoering. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer de helft van het energieverbruik en kan daarmee een grote bijdrage leveren aan de doelstelling. De kansen zitten in het beperken van de energiebehoefte, het opwekken van hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Deze software staat via de gemeente Nijmegen ter beschikking aan

ontwikkelaars in Nijmegen. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren en te toetsen op bouwbesluitaspecten zoals energieprestatie en materiaalprestatie.

Energiebehoefte beperken De energiebehoefte van een gebouw bestaat uit de warmte- en koudevraag en kan in kaart worden gebracht met een energiescan. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting, de aanwezigheid van koudebruggen, de vorm (geometrie), de ligging en de bezonning van een gebouw. Hierbij kan ook onderzocht worden of oververhitting in een gebouw een probleem kan zijn en hoe de ventilatie geoptimaliseerd kan worden.

De huidige regelgeving stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Vanaf 1 januari 2021 is bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm.

Hernieuwbare energie opwekken
De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen.

Aardgasvrij
Per 1 juli 2018 moeten nieuwbouwwoningen aardgasvrij zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp. In het gebied is geen warmtenet voorzien. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden. Een bijkomend voordeel van een WKO is dat de woning hiermee in de zomer kan worden gekoeld.

Circulair en biobased bouwen
De bouw heeft een aanzienlijke impact op het milieu, onder andere door de uitstoot van CO2 en het gebruik van grondstoffen. Door duurzaam te bouwen kan deze impact worden verlaagd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan circulair slopen en aan het gebruik van hergebruikte materialen. Daarnaast kan het gebouw zodanig ontworpen worden dat hergebruik van materialen in de toekomst mogelijk is. Het gebruik van een materialenpaspoort kan hierbij helpen. Ook in de buitenruimte kan gebruik worden gemaakt van circulaire en biobased materialen, bijvoorbeeld voor stoeptegels, erfafscheidingen, etc..

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

5.2 Systematiek van de planregels

Voor het bestemmingplan wordt gebruik gemaakt van het Standaard bestemmingsplan van de gemeente Nijmegen. Het Standaard bestemmingsplan is gebaseerd 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 wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. Bij interpretatieverschillen heeft het digitale bestemmingsplan voorrang.

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Midden - 2015 - 7 (Vossenlaan 44) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voor de herontwikkeling van het perceel is in november 2015 met initiatiefnemer een koopovereenkomst getekend. Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Vossenlaan 44 die op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld.

De grondexploitatie bevat de verkoop van grond en gebouwen, inkomsten vanuit tussentijdse verhuur van het gebouw, de gemeentelijke plan- en beheerskosten en een voorziening vanuit de saldireserve van de gemeente Nijmegen. De dekking van de investeringen vindt plaats vanuit de grondexploitatie Vossenlaan 44.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

In 2014 heeft de ontwikkelaar een bouwplan voorgelegd aan de omwonenden voor 245 kleine appartementen op deze locatie. Dit bouwplan stuitte op veel weerstand vanuit de omgeving. Als gevolg hiervan heeft de gemeente een aantal voorwaarden meegegeven voor de beoogde nieuwbouw.

- Volume moet vergelijkbaar zijn met het huidige schoolgebouw
- Er moet een mix komen van verschillende woontypes. Kleine en grotere appartementen voor verschillende doelgroepen
- Een deel moet beschermd wonen worden voor met name dementerende ouderen uit de wijk. Ook vanuit de stichting Hart van Hazekamp werd aandacht gevraagd voor de realisering van woningen voor ouderen en zorgwoningen.

In september 2016 heeft het college deze aanpak nog eens bevestigd aan Hart voor Hazekamp

De stedenbouwkundige verkenning is begin 2017 besproken met de ontwikkelaar en in februari 2017 met vertegenwoordigers van de stichting Hart voor Hazekamp.

De eerste presentatie van de volumestudies aan de vertegenwoordigers van de stichting vond plaats in juni 2017. Vanaf dat moment ging de aandacht uit naar het mogelijk maken van de integratie van de huisvesting voor de Waalboog. Tijdens dit traject is de stichting geregeld geïnformeerd over de voorgang, waarbij telkens wanneer dit zinvol was, een afspraak is ingepland. De stichting heeft de informatie via periodieke nieuwsbrieven gedeeld met omwonenden.

Medio 2019 was er overeenstemming tussen ontwikkelaar en de Waalboog. De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, de plannen voorgelegd aan de omwonenden. Op 2 december 2019 zijn de bouwplannen gepresenteerd aan ongeveer 200 omwonenden. De stichting heeft geïnventariseerd welke bezwaren er waren vanuit de omwonenden. Op basis hiervan heeft de ontwikkelaar zijn bouwplannen aangepast waarbij het gebouw van de zorgwoningen vier in plaats van vijf verdiepingen hoog wordt en dit gedraaid wordt zodat het wegnemen van zon geen probleem wordt. . Ook het gebouw aan de Vossenlaan ging van vijf naar vier verdiepingen.

De bijgestelde plannen zijn met een begeleidende brief van de gemeente op 500 adressen schriftelijk gezorgd omdat vanwege de Covid19 het niet mogelijk was een fysieke bijeenkomst te houden. Op deze bouwplannen zijn meer dan 200 reacties binnengekomen. Hierop heet de ontwikkelaar ook het derde gebouw met een bouwlaag verlaagd.

Het huidige bestemmingsplan voldoet geheel binnen de door ons gestelde randvoorwaarden.

Voor dit bestemmingsplan is op 24 februari 2021 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 17 maart 2021. Gedurende deze periode zijn er 53 zienswijzen ingekomen. De zienswijze zijn

samengevat en samen met de beantwoording als bijlge opgenomen in de plantoelichting.

7.2 Overleg

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het Waterschap is akkoord met het plan. Er spelen geen rijks- en/of provinciale belangen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BPa2007-VG01 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 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.

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 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.

1.15 bebouwing

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

1.16 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 and breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaapplaatsen.

1.17 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.

1.18 bedrijvigheid

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

1.19 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, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- bedrijfsgebouwen, voor zover 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, voor zover 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.

1.20 beschermd stadsbeeld

stadsbeelden die overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke monumentenverordening zijn aangewezen als beschermde stadsbeelden en waarvan een kaart met daarop aangegeven de begrenzing van het te beschermen gebied is opgenomen in het gemeentelijk monumentenregister Nijmegen.

1.21 beschermd stadsgezicht

stadgezicht dat ingevolge artikel 9.1 Erfgoedwet jo. artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant.

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 bijgebouw

een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Onder een 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.

1.30 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.

1.31 bouwhistorischonderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis en bouwhistorische kwaliteit van een monument in de vorm van een bouwhistorische inventarisatie, -verkenning, -opname of -ontleding, uitgevoerd overeenkomstig de “Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek”.

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 bouwperceel

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

1.36 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak

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

1.38 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.

1.39 centraal wonen

voor wonen bestemd gebouw, waarbij in het gebouw één of meer ontmoetingsruimte(n) aanwezig zijn.

1.40 cultuurhistorische waarden

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

1.41 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.

1.42 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.43 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.

1.44 dakterras

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

1.45 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.46 erf

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

1.47 escortbedrijf

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

1.48 evenement

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

1.49 garagebox

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

1.50 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.51 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.52 gebouw

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

1.53 gebouwd terras

aan- of uitbouw in de openbare ruimte ten behoeve van een aangrenzend horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.54 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.

1.55 (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.

1.56 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.57 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.58 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.59 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.

1.60 hoofdbebouwing

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

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 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/haar eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen. De onzelfstandige woonruimten mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.65 huishouden

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

1.66 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.

1.67 kamergewijze bewoning

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

1.68 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.

1.69 landschappelijke waarden

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

1.70 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.

1.71 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 m² per object;
  2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² 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.

1.72 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), uitvaartcentrum en bibliotheek.

1.73 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.

1.74 moestuin

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

1.75 natuurlijke waarden

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

1.76 omgevingsvergunning

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

1.77 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.

1.78 ondergeschikte kantoren

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

1.79 ondersteunende horeca

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

1.80 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.

1.81 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.82 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.

1.83 overig bouwwerk

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

1.84 overkapping

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

1.85 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.

1.86 parkeergarage

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

1.87 parkeren

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

1.88 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.89 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.90 prostituee

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

1.91 prostitutie

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

1.92 prostitutiebedrijf

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

1.93 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.

1.94 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.95 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.

1.96 seksinrichting

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

1.97 stadslandbouw

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

1.98 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.99 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.

1.100 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.

1.101 straatprostitutie

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

1.102 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.

1.103 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.

1.104 verblijfsgebied

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

1.105 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 wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.106 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.

1.107 vervoermiddel

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

1.108 voertuig

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

1.109 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.110 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.111 wadi

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

1.112 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.113 wonen

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

1.114 woning

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

1.115 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.

1.116 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.

1.117 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.

1.118 woonwagen

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

1.119 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.

1.120 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.

1.121 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.122 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.123 zorgwonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot, waarbij met behulp van zorg/ondersteuning door derden, zelfstandig gewoond wordt.

1.124 zorgwoning

een woning in een wooncomplex die bedoeld is voor mensen die uitsluitend met behulp van zorg/ondersteuning door derden zelfstandig kunnen wonen. Het betreft daarbij een woning die geschikt is voor rollatorgebruik dan wel voor rolstoelgebruik. In het wooncomplex zijn extra voorzieningen aanwezig, zoals een ontmoetingsruimte.

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 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.

2.6 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.7 bouwhoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.8 bruto vloeroppervlak (bvo)

op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.10 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.

2.11 gevellijn

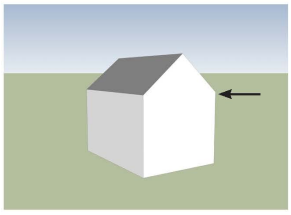
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.12 goothoogte van een bouwwerk

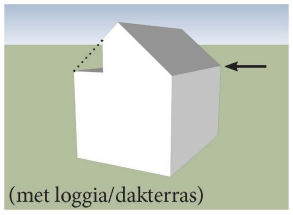
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

Voor de meest voorkomende dakvormen is in onderstaande schetsen aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald:

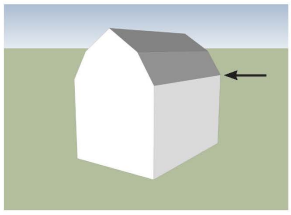
ZADELDAK



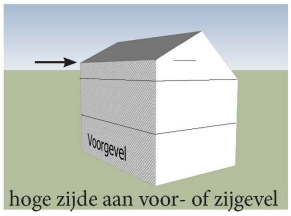
ONDERBROKEN ZADELDAK



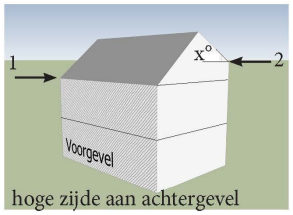
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

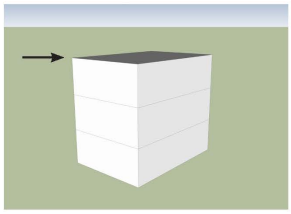


ASYMMETRISCH ZADELDAK

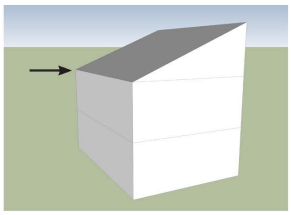


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

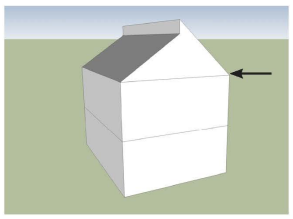
PLATDAK



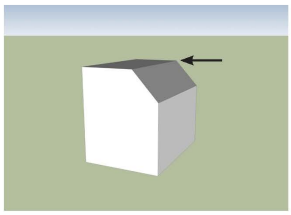
LESSENAARSDAK



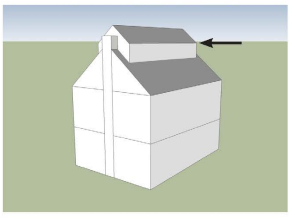
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



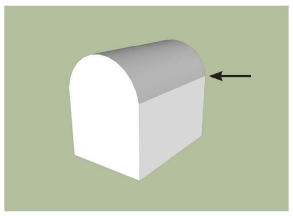
GEDEELTELIJK PLATDAK



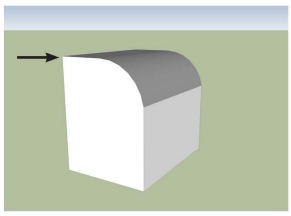
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



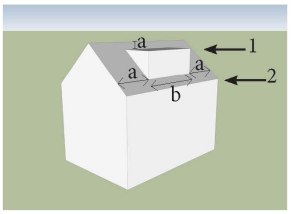
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

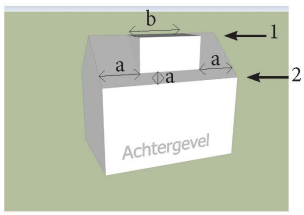


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



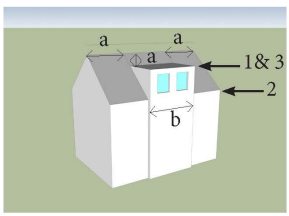
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten 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. 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;
f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

a. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2;
c. 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. 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;
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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om het kleinschalig telen van groenten, kruiden, bloemen en/of fruit;
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 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van maximaal 41 eenheden voor beschermd wonen;
b. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 9.3;
c. bijbehorende voorzieningen zoals: verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

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;
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 begane grondlaag 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 4 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. 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruiken of laten gebruiken van de als 'Maatschappelijk' bestemde gronden en bouwwerken voor maatschappelijk als bedoeld in artikel 4.1 aanhef en onder a is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden conform het inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (waaronder garageboxen en parkeergarages), in- en uitritten, in- en uitgangen voor parkeergarages en fietsenstallingen;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
e. 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;
f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
b. in- en uitgangen voor parkeergarages;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2 ;
d. 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. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag per fietsenstalling niet meer bedragen dan 20 m^2. De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter 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.

5.3 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 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 111 appartementen voor (beschut) wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een (ondergrondse) parkeergarage met bijbehorende voorzieningen;
c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 9.1;
d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

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 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 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.

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 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;
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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van de als 'Wonen' bestemde gronden en bouwwerken voor wonen als bedoeld in artikel 6.1 aanhef en onder a is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden conform het inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 bij deze regels .

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 (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.

8.3 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' en binnen de aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van een parkeergarage met bijbehorende voorzieningen;
c. bouwen onder peil binnen de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk 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 ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2 is toegestaan;
e. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
f. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

9.1.1 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.

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als woning (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.

9.2 Bed and breakfast

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor de hoofdfunctie maatschappelijke voorzieningen is op de verdieping(en) een bed and breakfast toegestaan.

9.3 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen 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.

9.4 Seksbedrijf

9.4.1 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 voor zover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. raam- en straatprostitutie.

Artikel 10 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 11 Overige regels

11.1 Regels verkamering

11.1.1 Algemene regels verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders 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.

11.1.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;

b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een kamergewijze bewoning.

11.1.3 Afwijken van de regels voor verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 11.1.1 indien:

1. de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het betreffende pand;
2. er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.1.1 wordt in ieder geval geweigerd indien:

1. de verkamering leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door legale kamergewijs bewoonde woningen;
2. de verkamering leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen legale kamergewijs bewoonde woningen.

De vraag of een omgevingsvergunning voor verkamering kan worden verleend wordt getoetst aan de beleidsregels kamerverhuur. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels kamerverhuur wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

11.2 Parkeerregels

11.2.1 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.

11.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

1. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
2. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

11.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen zoals vastgesteld op 25 november 2020 en opgenomen in Bijlage 1 bij de planregels.

11.2.4 Afwijken van de parkeerregels

Het college van burgemeester en wethouders kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 en in lid 11.2.3. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels 'Nota parkeernormen' van de gemeente Nijmegen opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

11.2.5 Specifieke gebruiksregels

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen

Artikel 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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 12.2.1, 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.

12.2.3 Uitzonderingen

Artikel 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Midden 2015 - 7 (Vossenlaan 44)'.

