Nijmegen



*bestemmingsplan*

# Nijmegen West - 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)

## Plan

Versie: vastgesteld

nijmegen.nl

## Colofon

*bestemmingsplan*

# Nijmegen West - 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)

IDN: NL.IMRO.0268.BP11013-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 | 8 |
| **Hoofdstuk 2** | **Planbeschrijving** | **11** |
| 2.1 | Beschrijving huidige situatie | 11 |
| 2.2 | Beschrijving toekomstige situatie | 11 |
| **Hoofdstuk 3** | **Beleidskader** | **13** |
| 3.1 | Relevant rijksbeleid | 13 |
| 3.2 | Relevant provinciaal beleid | 13 |
| 3.3 | Relevant regionaal beleid | 15 |
| 3.4 | Relevant gemeentelijk beleid | 15 |
| 3.5 | Conclusie | 17 |
| **Hoofdstuk 4** | **Sectorale aspecten** | **19** |
| 4.1 | Vormvrije M.E.R.-beoordeling | 19 |
| 4.2 | Wonen | 19 |
| 4.3 | Bedrijven en milieuzonering | 21 |
| 4.4 | Geluid | 22 |
| 4.5 | Luchtkwaliteit | 22 |
| 4.6 | Geur | 24 |
| 4.7 | Externe veiligheid | 24 |
| 4.8 | Bodem | 24 |
| 4.9 | Water | 27 |
| 4.10 | Flora en Fauna | 30 |
| 4.11 | Cultuurhistorie | 36 |
| 4.12 | Archeologie | 42 |
| 4.13 | Verkeer en parkeren | 45 |
| 4.14 | Ruimtelijke Veiligheid | 46 |
| 4.15 | NGE (Niet Gesprongen Explosieven) | 47 |
| 4.16 | Kabels en leidingen | 48 |
| 4.17 | Klimaat | 49 |
| **Hoofdstuk 5** | **Juridische planbeschrijving** | **53** |
| 5.1 | Inleiding | 53 |
| 5.2 | Systematiek van de planregels | 53 |
| 5.3 | Beschrijving per bestemming | 54 |
| **Hoofdstuk 6** | **Economische uitvoerbaarheid** | **57** |
| 6.1 | Kostenverhaal | 57 |
| **Hoofdstuk 7** | **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** | **59** |
| 7.1 | Inspraak | 59 |
| 7.2 | Overleg | 59 |

**Regels** **61**

**Hoofdstuk 1** **Inleidende regels** **63**
Artikel 1 Begrippen 63
Artikel 2 Wijze van meten 82

**Hoofdstuk 2** **Bestemmingsregels** **87**
Artikel 3 Wonen 87
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 89

**Hoofdstuk 3** **Algemene regels** **93**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 93
Artikel 6 Algemene bouwregels 94
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 95
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 96
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 97
Artikel 10 Overige regels 98

**Hoofdstuk 4** **Overgangs- en slotregels** **101**
Artikel 11 Overgangsrecht 101
Artikel 12 Slotregel 103

## Bijlagen bij toelichting

**Bijlage 1** **Advies Brandweer**

**Bijlage 2** **verkennend bodemonderzoek 1999**

**Bijlage 3** **bodemonderzoek 2006**

**Bijlage 4** **verkennend asbestonderzoek 2006**

**Bijlage 5** **aanvullend bodemonderzoek 2008**

**Bijlage 6** **verkennend en aanvullend bodemonderzoek 2019**

**Bijlage 7** **Evaluatiebodemonderzoek 2020**

**Bijlage 8** **Selectiebesluit Archeologie**

**Bijlage 9** **Aeriusberekening 2021**

**Bijlage 10** **Aeriusberekening 2022**

**Bijlage 11** **Quickscan Flora en Fauna**

**Bijlage 12** **Akoestisch onderzoek**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, CPO vereniging Toekomstmuziek, heeft het initiatief genomen om een meergeneratie woongebouw te realiseren voor 10 huishoudens op het braakliggend perceel aan de Daniëlsweg in Hees, tussen het terrein van het huidige zwembad West en de Kerkstraat.

Doelstelling van de ontwikkeling is om levensloopbestendige woonruimte te realiseren voor een sociale, solidaire groep met gelijkgestemden. Een groep waarin elk individu een plek heeft én waarin je er voor elkaar kunt zijn. Samen leven in een woongemeenschap.

Leven in een woongemeenschap heeft onder andere de volgende voordelen:

- meer sociale cohesie, meer veiligheid, grotere geborgenheid en minder eenzaamheid;
- het voorhanden zijn van hulp van medebewoners (voor het doen van boodschappen, eten koken, etc), er wordt derhalve minder aanspraak gemaakt op professionele/formele hulpverlening;
- 50% van de deelnemers bestaat uit 60 plussers die allen een grote gezinswoning achterlaten.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreft het perceel gelegen aan de Daniëlsweg in Hees, tussen het terrein van het huidige zwembad West en de Kerkstraat 5.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie H, nummer 5459. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 3064 $m^2$.

Op onderstaande afbeelding 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.




Figuur 1: met rood omlijnd het plangebied.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen West. Dit bestemmingsplan is door de raad op 6 maart 2013 vastgesteld; het plan is op 23 oktober 2013 onherroepelijk geworden.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de gewenste ontwikkeling geen bouwvlak voor wonen is opgenomen.

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

## 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 hoofdstuk 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 voorgestelde 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 onder andere 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 plan opzet 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

De planlocatie betreft een braakliggend perceel aan de Danielsweg in Hees, tussen het terrein van het huidige zwembad West en de Kerkstraat. De Danielsweg is op deze plaats afgesloten voor auto's en vormt i.c.m. een groenzone een doorsteek voor langzaam verkeer langs het terrein van het Sint Jozefklooster. De noord- en oostzijde van het perceel grenzen aan achtertuinen van woonpercelen aan de Kerkstraat en de Korte Bredestraat.

De ligging van de planlocatie is besloten en groen. De houtsingels en bomen op de randen van het perceel gaan over in het groen in de omgeving en geven het plangebied het karakter van een 'groene kamer'.

Het perceel is bereikbaar via een inrit over het terrein van Villa De Beuken (Kerkstraat 5). De Villa is een gemeentelijk monument en in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw. Aan de voor- en achterzijde wordt door de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw geparkeerd.

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het perceel is aangekocht door CPO Toekomstmuziek, die op deze plek een woongebouw met 10 appartementen en gezamenlijke ruimte gaan realiseren in een collectieve tuin. Er wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien.

Hees kenmerkt zich historisch gezien door een lintstructuur van boerderijen, villa's en buitenplaatsen aan de belangrijkste wegen. Als onderdeel van de planvorming is cultuurhistorisch onderzoek verricht, dat laat zien dat ter plaatse van de huidige Danielsweg een oude dwarsstraat ('Dam') lag met woonpercelen. Het gemaakte bouwplan refereert naar de situatie zoals aanwezig tot de jaren '70 van de vorige eeuw, toen er op deze plek een groot woonblok stond van twee bouwlagen met een kap.

Het bouwplan is om de volgende redenen stedenbouwkundig wenselijk:

- Het bouwplan voorziet in de woonbehoefte van een CPO-groep en voegt een bijzonder nieuw woonmilieu toe aan Nijmegen West en Hees;
- Stedenbouwkundig wordt er op logische wijze aangesloten op de bestaande structuur en bebouwing. De voorzijde van het bouwplan oriënteert zich op de openbare ruimte en de collectieve tuin sluit aan op achtertuinen aan de Korte Bredestraat;
- De positie van de nieuwbouw houdt rekening met het aanzicht van Villa De Beuken vanaf de Kerkstraat en de bestaande zichtlijn over het perceel van de villa via de inrit;
- Het woonprogramma is zeer compact vormgegeven zodat de korrel van het gebouw past in de omgeving;
- De massa en verschijningsvorm van de nieuwbouw (twee bouwlagen met een kap) sluiten goed aan op de bebouwde omgeving en de eigenschappen van de planlocatie;
- Het bouwplan legt een relatie met de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp Hees en oriënteert zich op de Danielsweg, net als de vroegere bebouwing op deze plek;
- De oriëntatie op de groenzone aan de Danielsweg i.c.m. de geplande toegang tot de planlocatie voor langzaam verkeer en het aansluiten op de bestaande padenstructuur komt de sociale veiligheid in de groenstrook ten goede;
- CPO Toekomstmuziek wil de gemeenschappelijke tuin goed aan laten sluiten bij de groene singels. Hierover is overleg geweest met de werkgroep Groen van Dorpsvereniging Hees en

het IVN. Een tuinarchitect werkt de plannen uit in samenhang met de groene omgeving van Hees.

# 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 aan de Kerkstraat. Het toevoegen van bijzondere woonvormen heeft een meerwaarde voor de wijk. De kwaliteit van het gebied neemt hierdoor toe. Ook levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de realisatie aan het gemeentelijk woonbeleid.

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

*Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2030*

De Structuurvisie 2013 geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong. Duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie en kent een brede invulling. In de Structuurvisie is gekozen voor duurzame stedelijke ontwikkeling als leidend principe en de volgende speerpunten:

- Typisch Nijmegen: de ambitie is om de bestaande en voor Nijmegen unieke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De typerende kwaliteiten zijn: de unieke ligging in het landschap, de ruimtelijke dragers van de stad, de historische gelaagdheid, de dynamiek: Nijmegen is een stad in beweging en de duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie met een brede invulling;
- Economische structuurversterking: de ruimtelijke kwaliteit van een stad is afhankelijk van de economische aantrekkingskracht. We willen ruimte bieden voor de ontwikkeling van de economische dynamiek van een wijk. We willen de creativiteit van ondernemers de ruimte geven;
- Karakteristieke wijken: onze ambitie is om wijken te hebben waarin mensen graag wonen met een variatie in het aanbod van woningen (zowel in woningtype als in prijsklasse).

*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.

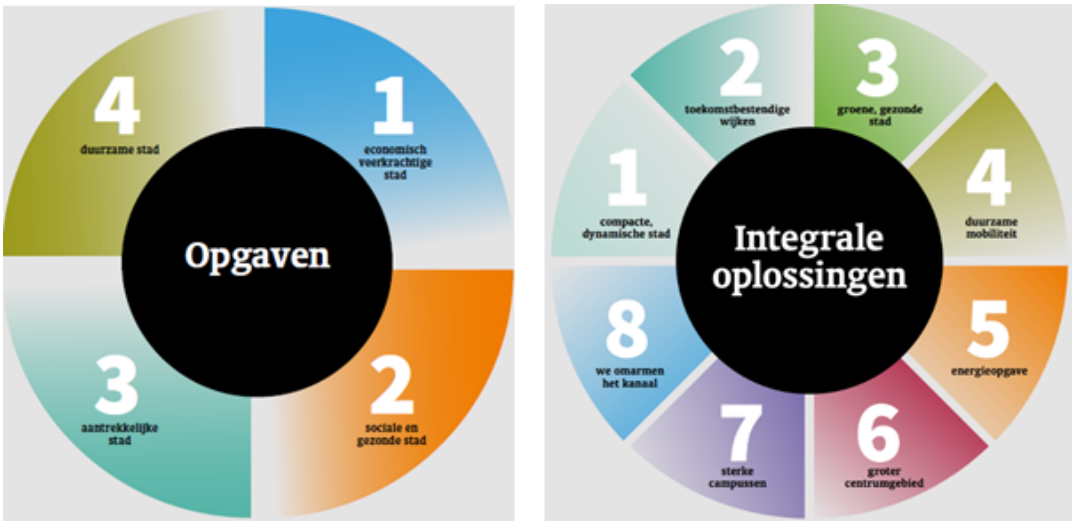
De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

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. Het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad intact en bovendien helpt verdichting 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.




Figuur 2: Opgaven en richtgevende keuzes

## 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 oftewel 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

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

*Regionaal woningmarktonderzoek 2019*

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

*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 zeventig plus.

*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 dat 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. Vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen.

*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 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.

In Nijmegen bieden we ruimte voor bijzondere woonvormen. Het gaat dan om woonvormen die flexibel, tijdelijk of collectief van aard zijn. Een paar procent van de woningzoekenden zoekt woonruimte waarbij men voorzieningen in de woning deelt met andere mensen uit een woongroep. In de koopsector bijvoorbeeld via collectief particulier opdrachtgeverschap. Of in de huur via een woonvereniging.

*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 sociale huur als het gaat om toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in

kaart gebracht. Uitgangspunt van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgeschikte woonruimten.

*Woonprogramma CPO Toekomstmuziek*

Het woonprogramma bestaat uit een appartementengebouw van 10 appartementen. Het appartementencomplex met gemeenschappelijke ruimte wordt gerealiseerd als een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Minimaal 50% van de aanstaande bewoners zal bestaan uit ouderen. Een deel van de toekomstige bewoners valt onder de categorie 'middeninkomen'. De toekomstige bewoners streven naar sociale cohesie en ondersteuning van elkaar. Duurzame gebruiksgoederen worden collectief benut.

*Conclusie woonprogramma CPO Toekomstmuziek*

Op basis van de Uitvoeringsagenda Wonen bieden we ruimte voor bijzondere woonvormen. Hierbij gaat het om woonvormen die flexibel, tijdelijk of collectief van aard zijn. Het woningbouwprogramma bestaat uit een appartementengebouw dat wordt gerealiseerd als een CPO-project. Dit type woningbouwproject past binnen de Uitvoeringsagenda Wonen.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

In deze verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieu¬aspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009). 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.

In de directe nabijheid van het plangebied ligt het Sportfondsbad Nijmegen West. Dit open zwembad met ligweide valt volgens de VNG-publicatie in categorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter tot aan woongebieden. Het plangebied ligt ruim binnen die afstand. Om deze reden is nader geluidonderzoek uitgevoerd (bijlage Tritium Advies, 9 februari 2022). Ook het kinderdagverblijf op de  Kerkstraat 5 is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het plangebied is beoordeeld als gemengd gebied omdat het aan de zuidzijde grenst aan de maatschappelijke bestemming, aan de westzijde aan de gemengde bestemming met het kinderdagverblijf en aan de zuid-oost zijde aan het zwembad. Een geluidbelasting van 50dB(A) van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (Ar,RT) en een piekbelasting van 70 dB(A) (LAmax) is daarmee acceptabel in dit gebied volgens stap 2 van de VNG publicatie. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat de gevelbelasting door het kinderdagverblijf op de noord-oostzijde van de nieuw te realiseren appartementen onder deze waarden blijft. Aan de zuid-oostzijde van de appartementen waar de appartementen grenzen aan het zwembad is sprake van twee punten op de gevel waar het gemiddelde geluidniveau (Ar,TR) wordt overschreden. Om dit te verantwoorden is ook naar cumulatie van geluid gekeken in het plangebied. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde maximale etmaalwaarde 54 dB(A) bedraagt. Hiermee is een acceptabel geluidniveau volgens stap 3 van de VNG brochure. Ook de indirecte hinder van het af- en aanrijden van verkeer is beoordeeld in het rapport. Ook hieruit blijkt dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

**Conclusie**

Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplichtig.

De geprojecteerde appartementen liggen niet binnen de onderzoekszone van een weg. De wegen in de nabijheid van de woningen zijn wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/u en dus niet gezoneerd.

Verder zijn de wegen in de nabijheid van de woningen wegen met een lage verkeersintensiteit omdat er zo goed als alleen bestemmingsverkeer overheen rijdt. De wegen leveren daardoor geen relevante geluidsbelasting op op de gevels van de woningen.

De Wet geluidhinder (Wgh) is ook van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een industrieterrein. De geprojecteerde appartementen raken de contourzone, maar liggen er feitelijk geheel buiten. Op het meest noordelijke puntje van de geprojecteerde geluidgevoelige bestemming zal de belasting 50,3 dB9A zijn (beoordeeld op 5 meter boven maaiveld).

De geplande ontwikkeling kan worden gerealiseerd zonder dat er met betrekking tot het aspect geluid procedures nodig zijn. Verder worden er geen bijzondere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels van de woningen en ook niet aan de indeling. Uiteraard moeten de appartementen voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

## 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 ($NO^2$), stikstofoxiden, fijn stof ($PM^{10}$), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen $NO^2$ en $PM^{10}$. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor $NO^2$ en $PM^{10}$ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot de 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.

| | norm | ingangsdatum |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Jaargemiddelde grenswaarde $NO^2$ | 40 ìg/$m^3$ | 1 januari 2015 |
| Jaargemiddelde grenswaarde $PM^{10}$ | 40 ìg/$m^3$ | 1 juni 2011 |
| Daggemiddelde grenswaarde $PM^{10}$ | max. 35 dagen/jaar<br>> 50 ìg/$m^3$ | 1 juni 2011 |

Figuur 3: Tabel: luchtkwaliteit

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 $NO^2$ en/of $PM^{10}$, of;
- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan $PM^{2,5}$ schadelijker is dan blootstelling aan $PM^{10}$. De kleinere deeltjes van $PM^{2,5}$ dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor $PM^{2,5}$ opgenomen. Voor $PM^{2,5}$ geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m3 voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/$m^3$ (WHO, 2006).

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

De ontwikkeling betreft de realisatie van 10 appartementen aan de Danielsweg in Nijmegen. Voor dergelijk plan is geen sprake van een verslechtering van meer dan 3%. Het plan is daarmee 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 fijnstof ($PM^{10}$) en stikstofdioxide ($NO^2$), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De woningen zijn geen gevoelige bestemmingen. Overigens wordt ter plaatse van het

plangebied voldaan aan alle grenswaarden en wordt ook voldaan aan de grenswaarde van het WHO voor $PM^{2,5}$. In 2019 werd nog net niet voldaan aan de advieswaarde van 10 µg/$m^3$ van het WHO (ter plaatse bedraagt het jaargemiddelde $PM^{2,5}$ 12 µg/$m^3$)

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

## 4.6 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een beoordelingskader opgenomen voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee)

*Doorwerking plangebied*

Omdat er in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven aanwezig zijn, vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7 Externe veiligheid

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

In de omgeving liggen geen bedrijven die met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken en een invloedsgebied over het plangebied hebben liggen. Alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal, het Maas-Waalkanaal en het spoor van Nijmegen naar Den Bosch zou in een zeer onwaarschijnlijk geval een effect kunnen hebben op de planlocatie. Dit zeer kleine risico is verantwoord in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen uit 2014 op pagina 33.

*Conclusie*

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

## 4.8 Bodem

Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn

### 4.8.1 Bodemonderzoeken

1. Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 5 te Nijmegen', Enviro plan, kenmerk: P91828, d.d.7 juli 1999;

Het onderzoek heeft plaatsgevonden aan de achterzijde van de villa. Uit dit onderzoek blijkt dat dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink en PAK.

*Bodemkwaliteit*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK;
- De ondergrond is licht verontreinigd met koper en kwik;
- Het grondwater is licht verontreinigd met chroom.

2. Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 5 te Nijmegen', Inenterra, kenmerk: 06-2024-R01JV, d.d.16 mei 2006;

Bij dit onderzoek zijn diverse deellocaties onderzocht. Hieronder zijn de resultaten van het onderzoek kort samengevat.

*Deellocatie 1, asfalt- en puinverharding*

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de aanwezige asfaltverharding niet teerhoudend is. De puinlaag onder het asfalt is niet asbesthoudend. Verder blijkt dat de puinlaag licht verontreinigd is met lood, nikkel, zink, minerale olie en PAK. De zintuiglijk onverdachte bodemlaag onder het puin rondom de villa (0,4 – 1,0 m-mv) is licht verontreinigd met zink en matig verontreinigd met lood. De zintuiglijk onverdachte bodemlaag onder het puin op het zuid/oostelijke deel van de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK.

*Deellocatie 2, ondergrondse brandstoftanks*

Aan weerszijden van de ondergrondse tank is de zintuiglijk verdachte ondergrond vanaf 2,6 – 4,0 m-mv (zeer) sterk verontreinigd met minerale olie en plaatselijk ook sterk verontreinigd met xylenen. Betreffende de brandstoftank, deze ligt op het terrein van de beuken en valt daarmee buiten het plangebied. De onderliggende, zintuiglijk onverdachte bodemlaag vanaf 4,0 m-mv rondom de tank is niet verontreinigd met minerale olie, evenals de zintuiglijk onverdachte bodemlaag van 2,3 – 3,0 m-mv aan beide uiteinden van de tank. Aan de bovenzijde van de tank is de zintuiglijk verdachte grond sterk verontreinigd met minerale olie van 0,5 – 0,7 m-mv. De aanwezige verontreiniging is in horizontale richting niet volledig afgeperkt, in verticale richting is de verontreiniging voldoende afgeperkt. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met benzeen, xylenen en naftaleen en matig verontreinigd met minerale olie.

Op basis van het onderzoek wordt het totale volume sterk met minerale olie en vluchtige aromaten verontreinigde grond, rekening houdend met een verontreinigde bodemlaag van tenminste 0,8 meter, vooralsnog geraamd op ca. 48 $m^3$. Het totale volume matig met minerale olie verontreinigd grondwater kan op basis van het onderzoek niet worden vastgesteld.

*Deellocatie 3, grondhopen (5 stuks)*

Verspreidt over het terrein liggen 5 grondhopen, welke bestaan uit matig humeus zand en een hoogte van gemiddeld 0,8 m+mv hebben. De grond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en/of minerale olie.

*Deellocatie 4, parkeerkelder, opp. 675 m$^2$*

Hierbij zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de bovengrond aangetoond.

*Deellocatie 5, overig terrein, opp. 4.325 m$^2$*

De puinhoudende bovengrond op het overig terrein en onder de grondhopen (0 – 1,5 m-mv) is asbesthoudend; in het onderzochte mengmonster zijn losse vezelbundels chrysotiel aangetoond. De puinhoudende bovengrond is tevens licht verontreinigd met lood en zink. De zintuiglijk onverdachte bovengrond rondom de villa is licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PAK. De zintuiglijk onverdachte ondergrond rondom de villa (0,5 – 2,0 m-mv) is licht verontreinigd met lood en PAK, terwijl de zintuiglijk onverdachte ondergrond ten zuid(oosten) van de villa (0,5 – 1,9 m-mv) niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. Het grondwater op het overig terrein is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In verband met de aanwezigheid van asbest in de bovengrond wordt een asbestonderzoek conform NEN 5707 geadviseerd.

3. Verkennend asbestonderzoek Kerkstraat 5 te Nijmegen', Grondslag, kenmerk: 11187, d.d. 26 augustus 2006';

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat bij dit onderzoek geen asbest is aangetoond. Het onderzoek heeft plaats gevonden over de gehele locatie van de villa en de omliggende tuinen.

4. 'Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Kerkstraat 5 te Nijmegen', Diseo, kenmerk: D2019-412V1, d.d. 16 juli 2019';

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt in het overgrote deel van de grond(meng)monsters lichte verhogingen aan zware metalen, PCB, minerale olie en PAK zijn aangetoond. In een grondmengmonster is een sterk verhoogd gehalte aan lood vastgesteld. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De monsters van het sterk verhoogde grondmengmonster zijn separaat geanalyseerd op Lood. In grondmonster 12-2 van 0,2 tot 0,5 m-mv. is een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In de overige monsters zijn licht verhoogde gehalten aangetoond.

Aangezien de verontreiniging beperkt van omvang is (circa 20 m$^3$) en minder dan 25 m$^3$ sterk verontreinigde grond aanwezig is, werd een plan van aanpak bij het bevoegd gezag ingediend ter goedkeuring.

*Samenvatting verontreinigingssituatie*

Door Diseo B.V. is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd met het kenmerk: D2019-412, d.d. 16 juli 2019. Het plan van aanpak is opgesteld voor het saneren van de loodverontreiniging zoals beschreven in dit onderzoek. Dit plan van aanpak is niet van

toepassing op de minerale olie verontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat er één spot verontreinigd is met lood. De verontreiniging bij boring 12 is met name aanwezig in het traject van 0,2 tot 1,2 m-mv. De oppervlakte van de sterk en matige verontreiniging is circa 390 $m^2$. Totaal is circa 20 $m^3$ grond sterk verontreinigde met lood en circa 370 $m^3$ matig verontreinigd met lood aanwezig. Opgemerkt dient te worden dat de verontreiniging alleen tot de perceelsgrenzen van de locatie in kaart is gebracht. Het is aannemelijk dat de verontreiniging is ontstaan voor 1987. Op grond hiervan is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

*Saneringsdoelstelling*

Met betrekking tot de sanering zijn 2 rapporten van toepassing:

1. Aanvullend nader bodemonderzoek Kerkstraat 5 te Nijmegen, Inventerra, Rapportnummer 07-2114-R01MVD.
2. Evaluatie bodemsanering,Diseo, kenmerk D2020-092V1,Versie: 1.0, Datum: 11 juni 2020.

In het eerste rapport is de verontreiniging nog eens in kaart gebracht. In het tweede rapport is de doelstelling van de sanering , het verwijderen van de sterke lood verontreinig in de grond, geëvalueerd. De verontreiniging wordt als “oud geval” gezien. De terugsaneerwaarde voor de bodem was minimaal 530 mg/kg.ds (gecorrigeerde interventiewaarde) voor lood. De opdrachtgever wilde alleen de sterke verontreiniging en de matige verontreiniging niet ontgraven. De Gemeente Nijmegen heeft ingestemd met de resultaten van de sanering. De sterk verontreinigde grond is in 2020 ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. De sanering is onder milieukundige begeleiding uitgevoerd. De onderliggende bodem is met controlemonsters uitgekeurd op lood. De aanvulgrond voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen.

*Conclusie*

Op de locatie is geen ernstige bodemverontreiniging meer aanwezig. De beperkte verontreiniging met lood is gesaneerd. De doelstelling van de bodemsanering was om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie en de bouwactiviteit.

## 4.9 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 aanvraag voor de nieuwbouw van een appartementencomplex op de kadastrale percelen Neerbosch H 5458 en Neerbosch H 5459. Er is een toename van ongeveer 750 $m^2$ verhard oppervlak.

Het plangebied ligt in de wijk Hees 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 wel wijzigingen 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:

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

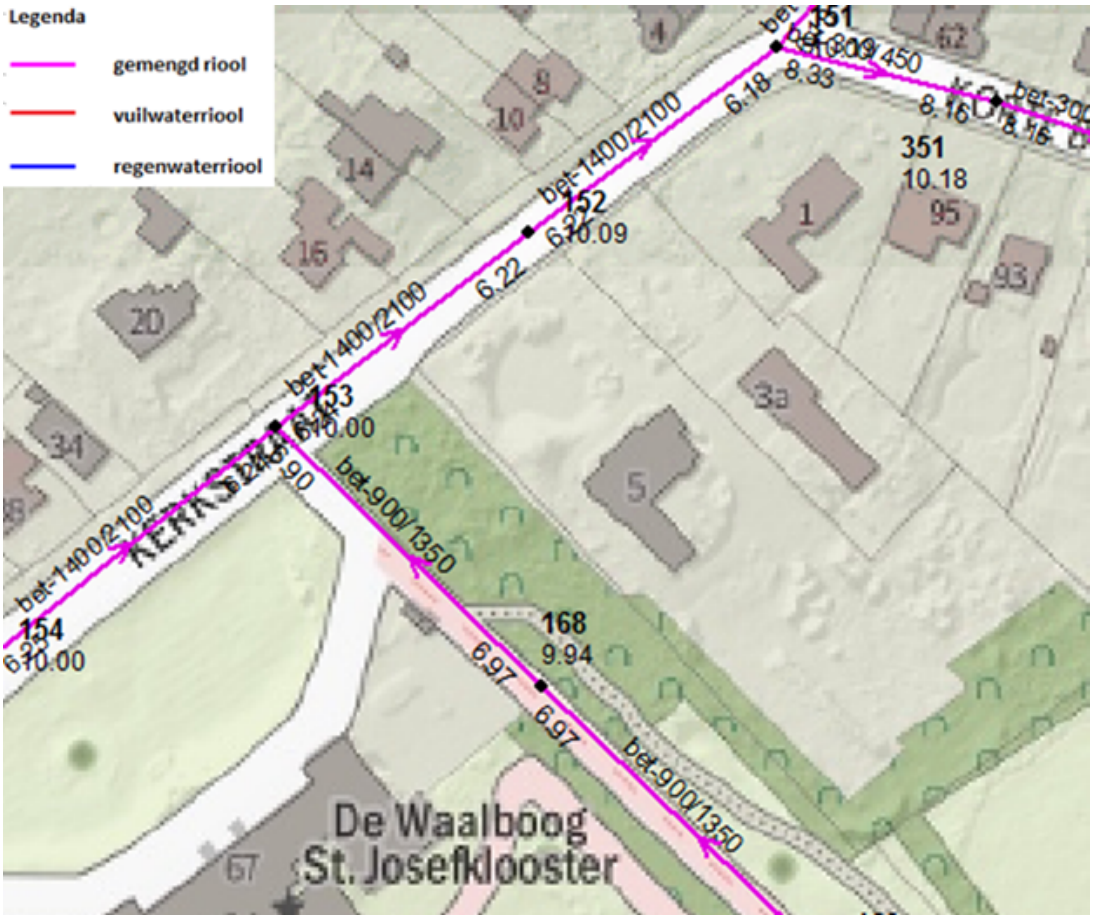
Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische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

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 Kerkstraat. 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 4: Ligging gemengd riool

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

Er is sprake van een toename in verhard oppervlakte. Hiervoor dient in principe compenserende waterberging gemaakt te worden. Aangezien het plan ligt in het droge gedeelte van Nijmegen hoeft geen compenserende waterberging gemaakt te worden.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend 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.

Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het verdient aanbeveling afvalwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren. Hemelwater uiteraard alleen bovengronds, na overloop uit een infiltratievoorziening die conform de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' is. Het verdient tevens aanbeveling goede afspraken te maken over de afvoer van afvalwater en hemelwater over de percelen van derden als die situatie zich voordoet en die afspraken goed vast te leggen. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

Let bij gescheiden stelsels op dat foutieve aansluitingen voorkomen worden omdat deze de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden.

## 4.10 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 houtopstanden.

Daarom is door Ecolybrium een ‘Quickscanonderzoek Ecologische Waarden’ opgesteld (20 juli 2021). Hiervoor heeft op 13 juli een veldbezoek plaatsgevonden.

De onderzoekslocatie bestaat uit een braakgemaakt terrein, welke is ingezaaid met een gemengde bloemenmix. Het merendeel van deze bloeiende kruiden betreft uitheemse soorten. Er groeien wel enkele inheemse soorten zoals kruisdistel en akkerdistel. Voorheen bestond het terrein uit een meer natuurlijke begroeiing, waarbij diverse bomen en struiken groeiden. Het terrein is voor de aankoop vrijgemaakt van deze begroeiing, voor onder meer archeologisch en een explosieven onderzoek.

*Beschermde gebieden (Natura2000)*

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.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ – ten noorden van het plangebied - bedraagt circa 2,2 kilometer.



*Figuur 5: Uitsnede programma Aerius Calculator met daarop het plangebied weergegeven ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Rijntakken'*

Ten behoeve van het plan zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) per 01 juli 2021 heeft de wetgever een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk gemaakt van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. Daarbij inbegrepen zijn de voertuigbewegingen die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze activiteiten. De wetgever verwacht wel van initiatiefnemer een inspanningsverplichting om bij bouw- en sloopwerkzaamheden gebruik te maken van zo schoon mogelijk materiaal. In het licht van deze vrijstelling voor de bouw- en sloopwerkzaamheden is een berekening van stikstofemissie en bijbehorende stikstofdepositie voor de aanlegfase niet vereist. Het is immers aannemelijk dat door het tijdelijk karakter van de emissies door bouwactiviteiten de stikstofemissie op landelijk niveau gelijk blijft en slechts een klein aandeel vormt van de totale stikstofdepositie, te weten circa 1,3 procent van de stikstofdeken.

Ten behoeve van het plan is op 29-09-2021 door Van Empel Milieu advies een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd vanwege de beoogde gebruiksfase. Uit de rekenresultaten van Aerius Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn significante negatieve effecten op de stikstofgevoelige habibtattypen uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet benodigd.

Verder is er tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied een grote diversiteit aan gebouwen gelegen welke het plangebied van het Natura 2000-gebied scheidt zowel fysiek als in zicht. Dit sluit andere effecten, naast stikstofdepositie, op het Natura 2000-gebied uit.

*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. 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.

Door Ecolybrium is een ‘Quickscanonderzoek Ecologische Waarden’ inclusief veldbezoek uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat:

- Er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde soorten vaatplanten, vleermuizen, broedvogels, amfibieën, vissen, grondgebonden zoogdieren, libellen, dagvlinders, nachtvlinders, sprinkhanen, reptielen en overige ongewervelden.
- Er geen effecten optreden ten aanzien van foeragerende en/of migrerende vleermuizen omdat het gebied geheel ongeschikt is geacht als primair jachtgebied en primaire vliegroute.
- Er geen nader soortgericht onderzoek nodig is omdat er geen knelpunten te verwachten zijn op de aanwezige soorten en soortgroepen.
- Er geen overtredingen plaatsvinden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Daardoor wordt geconcludeerd in de quickscan dat de voorgenomen ontwikkeling uitgevoerd kan worden zonder in overtreding te zijn van de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming.

*Provinciaal beleid*

*Omgevingsvisie en –verordening 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). De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. In de verordening is het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd.

*Doorwerking plangebied*

Het plangebied ligt op circa 2,2 kilometer afstand van het Gelders deel van Natuurnetwerk Nederland (GNN) en tevens van de Groene Ontwikkelingszone (GO). De provincie heeft geen doelstellingen voor gebieden die buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland mogen plaatsvinden.

Er is geen sprake van externe werking. De voorgenomen ontwikkeling tast de kernkwaliteiten van het GNN dan ook niet aan en past binnen het beleid van de provincie Gelderland. Het afwegingskader EHS hoeft niet te worden doorlopen. De Omgevingsvisie en -verordening zijn 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 de gemeente Nijmegen een prioriteit. Bij de inrichting dient oog te zijn voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. Daarnaast wil de gemeente 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. De gemeente past 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.

Voorliggende ontwikkeling maakt aan de Daniëlsweg tussen zwembad West en Kerkstraat 5 een appartementengebouw mogelijk. De locatie is gelegen in een groen stuk van Nijmegen. Zo bevindt zich direct aan de voorzijde van het beoogde gebouw het Planetenpark. Dit park sluit direct aan aan het Dorpspark Hees.

Derhalve wordt bij de bouw van deze appartementen voldaan aan de Topindicator Groen.

*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 en de hoofdbomenstructuur zijn de basis en de ruggengraat van het groen in Nijmegen. Deze structuren houdt de gemeente dan ook in stand. 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.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de hoofdgroenstructuur. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de enkelbestemming Groen (bestemmingsplan: Nijmegen West, 2013-10-23). Echter, deze wordt door het plan niet beïnvloed. Door het plan wordt een deel van de enkelbestemming Gemengd omgezet naar Wonen.

*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 Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud én ontwikkeling.

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Optimale inzet van middelen.
- Waarborgen van een vitaal bomenbestand.
- Zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren.
- Meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

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.

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen. Deze structuur vormt samen met de hoofdgroenstructuur de basis van het groen in Nijmegen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden geen bomen gekapt en de ontwikkeling heeft geen invloed op de hoofdbomenstructuur.

*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. Nijmegen heeft de ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen kansen voor natuur te benutten.  Door het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen kan de ontwikkeling leiden tot een verbetering van de biodiversiteit. Met name in aansluiting op plassen en watergangen. De biodiversiteit kan worden gestimuleerd door het maaiveld in te richten en te beheren als bloemrijk grasland met plukjes struweel. De beplanting dient bij voorkeur te bestaan uit een menging van inheemse soorten. Deze maatregelen komen ten goede aan onder andere insecten, kleine zoogdieren en vogels. “

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals voorliggend plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Ook met de ontwikkeling van dit plan wordt gekeken naar de kansen voor natuur in de stad. Hier wordt op ingespeeld door onder andere het:

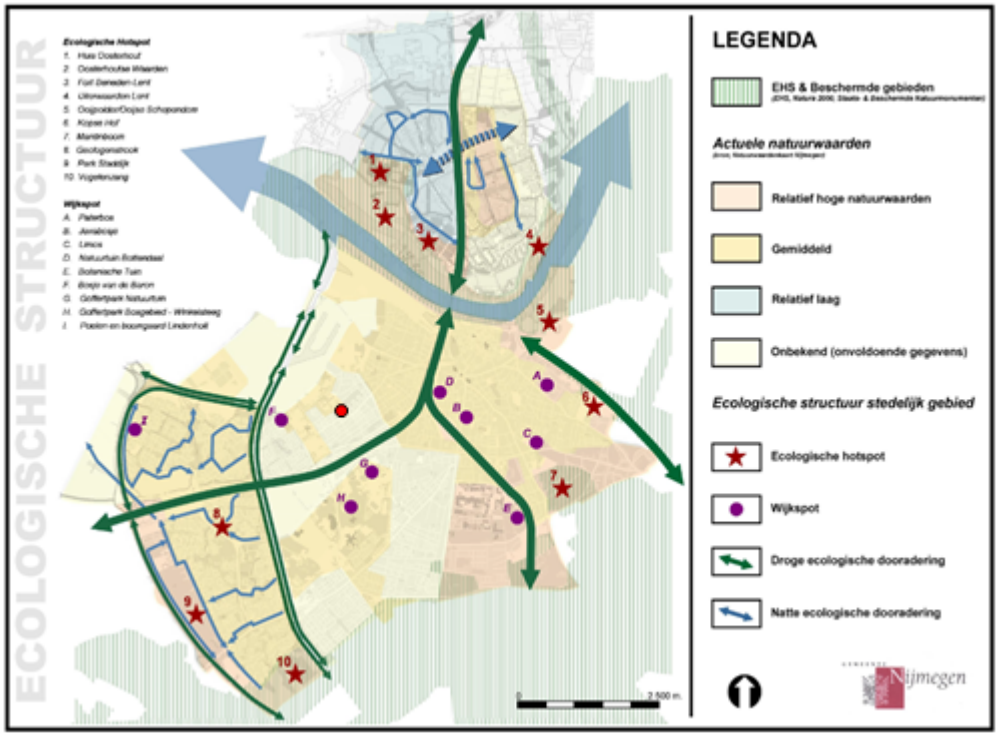
- toepassen van halfverharding;
- egel-, insect- en vogelvriendelijk aanplanten van de tuin;
- behouden van bestaande bomen en het aanplanten van nieuwe bomen;
- realiseren van een groen dak op de 1e verdieping van de gemeenschappelijke ruimte;
- realiseren van ingebouwde nestplaatsen voor vogels en vleermuizen.



*Figuur 6: Inrichtingsplan toekomstige situatie*

*Ecologische structuren, hotspots en wijkspots*

De gemeente heeft de ecologische structuren, ecologische hotspots en 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.




*Figuur 7: Ecologische structuur Nijmegen met ligging van het plangebied (rode stip)*

Het plangebied ligt niet in of nabij een waardevolle ecologische hotspot of structuur. Sterker nog het gebied ligt op de grens van de gebieden die geclassificeerd zijn als ‘relatief lage’ of

‘gemiddelde’ natuurwaarden. Daarmee heeft de ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt geen (negatieve) invloed op de ecologische structuur van Nijmegen.

*Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*

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*

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. Onderdeel van natuurinclusief bouwen is bijvoorbeeld de toepassing van kruidendaken op de platte daken van nieuwbouw of het voorzien van nestelgelegenheden.

De bouwwijze en tuininrichting in dit plan zijn natuurinclusief onder andere door de realisatie een groen dak op de gemeenschappelijke ruimte, ingebouwde nestplaatsen voor vogels en vleermuizen en de realisatie van een vogel- , egel- en insectenvriendelijke tuin.

*Groen en klimaat*

Dat het klimaat verandert zien we terug in allerlei verschijnselen. Het weer fluctueert zoals het dat nooit eerder gedaan heeft. Langdurige hitteperiodes, periodes van droogte met (te) lage waterstanden, hevige regenbuien en meer stormen.

Het grootste gedeelte van wat we nu bestemmen, ontwerpen en vergunnen in de openbare ruimte is ervoor bedoeld om de komende 20, 30, 40 en 50 jaar er nog steeds te staan en goed te functioneren. We willen een plaats creëren waar mensen nu en in de toekomst graag zijn en verblijven.

Door de klimaatsveranderingen ontstaan er steeds meer milieuproblemen en ongemakken in de stedelijke omgeving. Door overmatige regenval ontstaat wateroverlast, de temperatuurstijging veroorzaakt hitte eilanden in overmatig stenige omgevingen, door het fijnstof probleem krijgen steeds meer mensen gezondheidsklachten en door de droogte wortelen bomen hoger wat opdruk veroorzaakt of vallen ze zelfs om bij stormen.

Het voorliggende plan betreft een inbreidingslocatie. Op een braakliggend terrein wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Ondanks dat dit een toevoeging van bebouwing en verharding betreft, wordt dit op een klimaatadaptieve wijze gedaan. Zo wordt er bewust gekozen voor ruimte voor groen in het ontwerp, door onder andere de aanleg van een groen dak op de 1e verdieping van de gemeenschappelijke ruimte, het gebruik van halfverharding en de aanplant van nieuwe bomen in de tuin. Groen zorgt voor verkoeling door middel van schaduwwerking en verdamping. Daarnaast vangt groen fijnstof en andere vervuilende stoffen in de lucht af. Ook heeft groen een functie om wateroverlast tegen te gaan, groen neemt namelijk water op en groenstroken zorgen er voor dat water kan infiltreren in de bodem.

## 4.11 Cultuurhistorie

**Rijksbeleid**

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering

Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren. Deze wetgeving gaat opgenomen worden in de Omgevingswet.

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

**Gemeentelijk beleid**

*Erfgoedverordening*

De aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten en gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten geschiedt op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening Nijmegen 2021. 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. Diverse gebouwen en objecten in Hees staan op de aandachtslijst.

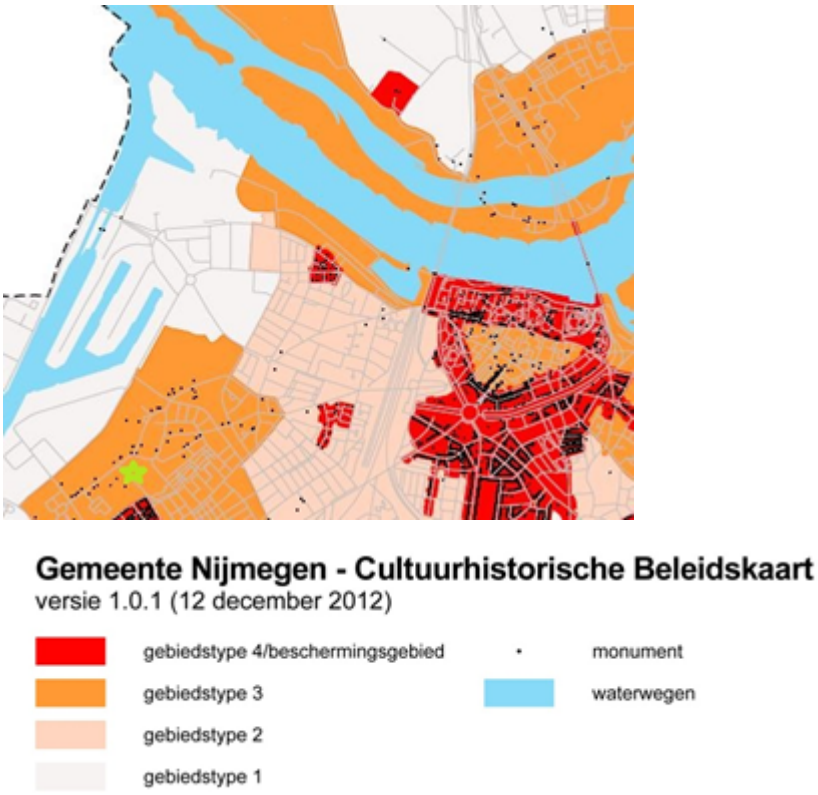
*Nota Cultureel Erfgoed*

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.  De beleidskaart is

onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie (2020).




Figuur 8: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met groen gemarkeerd de ligging van het plangebied.

Het betreffende bestemmingsplangebied 'valt binnen gebiedstype 3 van de cultuurhistorische beleidskaart. In deze gebieden is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en / of cultuurlandschap. Bij de bebouwing gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen.

In deze gebieden zijn cultuurhistorische waarden een middel om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit te geven en de identiteit van een gebied herkenbaar en het verleden zichtbaar te houden en te versterken. Er is daarom veel aandacht voor cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar worden afgestemd op het karakter van het gebied.

*Cultuurhistorische analyse*

Het plangebied kent een rijke geschiedenis. Voordat de huidige villa De Beuken werd gebouwd stond op het perceel een aanzienlijk buitenhuis met de naam De Koepel. Het bestond uit een groot herenhuis, een erf, een tuinmanshuis, een zomerhuis, tuinen met vruchtbomen, bloemhout en grachten. Er zijn geen afbeeldingen bekend van de tuinen rond De Koepel maar uit verschillende advertenties waarin het goed te koop wordt aangeboden blijkt het om een weelderige tuin te gaan.



OPENBARE VERKOOP VAN HET AANZIENLIJK

**Buitengoed » *De Koepel.*"**

Gelegen te Hees, ½ uur van Nijmegen.

Dit sedert 3½ jaar geheel nieuw verbouwd, voor *Zomer-* en *Winterverblijf* zeer gemakkelijk en doelmatig ingerigt **BUITEN**, bevattende 5 Beneden- en 7 Bovenkamers, Bad- en Provisiekamers, Keuken, Kelders, Regen- en Welwaterspompen, Koetshuis en Stalling met Knechts- of Koetsierskamer, waartegen Bloem- en Trekkassen zijn aangebragt, voorts Terrein van Vermaak, smaakvol aangelegd en beplant met collossale Heesters, en fijn Plantsoen; welige Moestuinen met uitmuntende Vruchtboomen, Waterrijke Vijvers met rondom bergachtige Zitjes; zamen eene inhoudsgroote hebbende van 1 Bunder, 25 Ellen. Te aanvaarden: Het Huis 1°. Mei 1862; de Tuinen met 22 Februarij te voren.

De Inzet zal plaats hebben met genot van hooggeld, op Maandag den 9den December 1861, de Toeslag 14 dagen later, beide des avonds ten 6 ure, in het Logement bij *Giesing*, te Hees.

Nadere informatien zijn te bekomen, ten Kantore van den Notaris **ROBBERS**, te Nijmegen, op wiens aftegevene bewijzen van toegang het Huis te bezigtigen zal zijn, mits vooraf belet vragende.

Figuur 9: Advertentietekst uit de Opregte Haarlemse Courant van 25 november 1861



Figuur 10: Foto Regionaal Archief uit 1910 Huize De Koepel met op de voorgrond het nu nog bestaande weggetje De Dam

Het dorp Hees was in de negentiende eeuw een geliefde woonplaats voor welgestelden en aan de Kerkstraat lagen dan ook meerdere buitenverblijven omgeven door weelderige tuinen. Rechts van De Koepel lag het buitengoed Andelshof, waar later het St. Jozefklooster zou worden gebouwd.

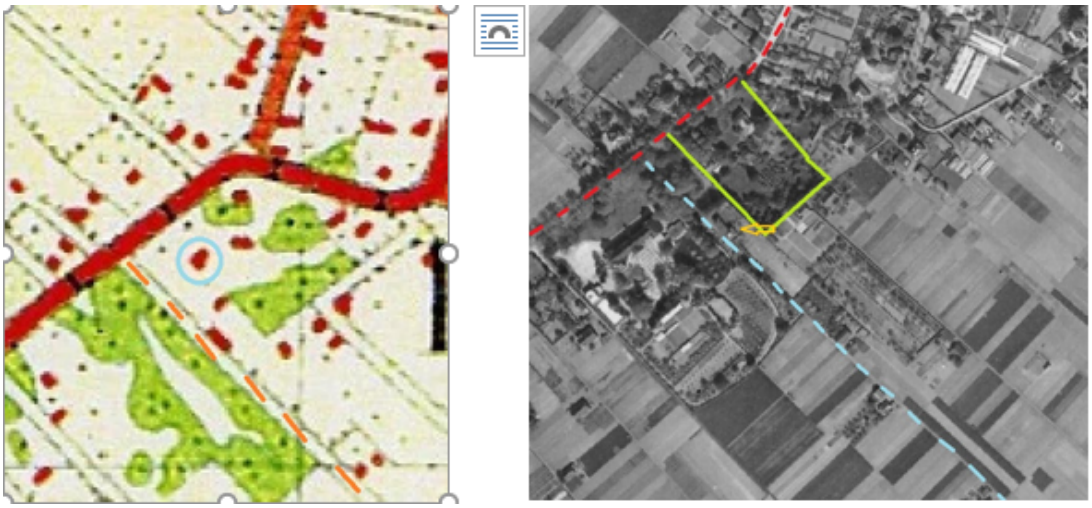
In 1913 werd het hoofdgebouw van het buitengoed gesloopt en werden de huidige villa De Beuken, plus een tuinmanswoning en een schuur, gebouwd naar een ontwerp van de architect E. Verschuyl uit Hilversum. Hij bouwde een ruime villa met een schilderachtige opzet in nieuw-historiserende trant met invloeden van de Engelse landhuisstijl. Karakteristiek zijn het vakwerk van de topgevels en de dakkapellen en de toepassing van ramen met veelruits bovenlichten. Het pand heeft een sobere bouwmassa die wordt bekroond door een hoog dak met een kleine dakruiter en markante schoorstenen.



Figuur 11: Villa De Beuken in 1930 & 2021 en de bebouwing aan de Dam.

De velden met tuinderijen en akkertjes achter het bebouwingslint aan de Kerkstraat werden ontsloten door smalle landweggetjes, die loodrecht op de Kerkstraat stonden. Naast villa De Beuken liep De Dam, waaraan tuinderijen en ook een aantal huizen waren gelegen. Ter hoogte van het plangebied stond, direct aan het weggetje, een groot dubbel woonhuis. Het weggetje bestaat nog steeds, het is het huidige voet- en fietspad dat in de volksmond het Daniëlspad wordt genoemd. Ter plaatse van het voormalig huis is nu een park.

Na WOII wordt op enige afstand ten oosten van het plangebied de wijk Heseveld gebouwd. De landerijen en tuinderijen van Hees verdwijnen geleidelijk. De directe omgeving van het plangebied behoudt een groen karakter omdat deze wordt ingericht als park.



Figuur 12: Uitsnede topografische kaart van 1930 met omcirkeld villa De beuken. De stippellijn geeft De Dam met de direct daaraan gelegen bebouwing weer. Rechts het plangebied en omgeving op de luchtfoto uit 1949. Lichtgroen = bestemmingsplangebied, rood = Kerkstraat, lichtblauw = De Dam / huidige Daniëlspad, de punt van de oranje pijl wijst naar de bebouwing aan De Dam.

*Cultuurhistorische waarden in het plangebied*

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




Figuur 12: Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart met de ligging van het plangebied in de groene cirkel en ingezoomd op het plangebied. Rode lijn = weg voor 1832, paarse lijn = weg voor 1940 (gestippeld is verdwenen), gele stippellijn = pad voor 1832 (verdwenen), huissymbool=historische nederzettingslocatie ( rood = bestaand (De Beuken) / oranje = verdwenen (op het perceel een tuinmanswoning, aan De Dam een dubbele woning)), boom = cultuurhistorisch waardevolle boom, paars gestippeld = cultuurhistorisch waardevolle tuinaanleg, roze=jonge buitenplaats, groen gearceerd = cultuurhistorisch waardevol bos

*Beschermde objecten*

In het bestemmingsplangebied bevindt zich de onderstaand monument:

| | | |
|---|---|---|
| Kerkstraat 5 | villa De Beuken | gemeentelijk monument |

Er bevinden zich binnen het plangebied geen panden die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan.

*Cultuurhistorisch waardevolle structuren*

In of direct grenzend aan het plangebied zijn onderstaande cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig:

- Cultuurhistorisch waardevolle wegen:
  1. Kerkstraat: de Kerkstraat is een historische weg met een oude ouderdom die onderdeel is van de historische wegenstructuur van Nijmegen van voor 1850. Langs delen van de weg staan grote monumentale laanbomen. Als oude verbindingsweg tussen Nijmegen en Neerbosch hebben de weg plus de laanbeplanting een hoge cultuurhistorische waarde.
  2. De Dam – Daniëlsweg: het voormalige landweggetje door de verdwenen tuinderijen heeft een hoge ouderdom en ontsloot in het verleden de velden en akkers achter de bebouwing aan de Kerkstraat. Het smalle weggetje, is een overblijfsel van de verkavelingsstructuur in het voormalige tuindersgebied en heeft daarmee cultuurhistorische waarde.
- Cultuurhistorisch waardevol bebouwingslint aan de Kerkstraat: aan de Kerkstraat is het landelijke en groene karakter van het voormalige dorp Hees goed bewaard. Het gaaf bewaarde lint, met vrijstaande buitenverblijven, villa's, woningen en een klooster die zijn geplaatst in daarbij behorende en kenmerkende, weelderig groene tuinen, maakt de rijke geschiedenis van het voormalig dorp Hees zichtbaar en voelbaar.
- Cultuurhistorisch waardevol groen

1. Tuinaanleg rond villa De beuken: zoals de cultuurhistorische waardenkaart laat zien wordt de huidige villa omgeven door overblijfselen van een cultuurhistorisch waardevolle tuinaanleg en overblijfselen van een buitenplaats. Het groen is kenmerkend voor het verleden van het plangebied als een voormalig buitenverblijf en een villa met een landelijk karakter. Wij hebben de initiatiefnemer gevraagd om bij de tuinaanleg rekening te houden met het verleden van het plangebied als een voormalig buitenplaats en een villa met een landelijk karakter.
2. Cultuurhistorisch waardevol groen aan De Dam - Daniëlsweg: direct grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied, aan het fietspad, bevindt zich een smalle strook groen die is ingericht als een parkje. De dichtbegroeide strook, met grote bomen en struweel, behoort tot de oorspronkelijke tuinaanleg van De Koepel en heeft daarmee grote cultuurhistorische waarde
3. De cultuurhistorische waardenkaart toont aan de zuidwestzijde van het plangebied een strook cultuurhistorisch waardevol bos. Ter plaatse van deze strook is een bomenrij aanwezig.

*Cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplanherziening*

Met de bestemmingsplanherziening wijzigt het aanzicht van de Kerkstraat niet of nauwelijks. Ook het aanzicht van de beschermde villa wijzigt niet. In de voormalige achtertuin van de villa komt een klein appartementencomplex. Het complex wordt toegankelijk door de reeds bestaande oprit een de oostzijde van de villa. De bebouwing die wordt mogelijk gemaakt sluit wat betreft schaal aan bij de bestaande karakteristiek van gemengde bebouwing van villa's en boerderijen met kappen aan de Kerkstraat. De bouw van het appartementengebouw parallel aan de Dam roept verre herinneringen op aan de bebouwing die eens aan de dwarsdammen aan de Kerkstraat stond.

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen bezwaren tegen de bestemmingsplanherziening.

## 4.12 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.

*Gemeentelijk 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 archeologiesparend bouwen te bekijken.

*Bestaande archeologische waarden in het plangebied*

Het plangebied Kerkstraat 5 kende vooraf een Waarde Archeologie -3.

Een waarde 3 gebied heeft een zeer hoge archeologische waarde, die door de dubbelbestemming beschermd wordt. Aan een waarde 3 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 $m^2$ en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

*Onderzoeken en aangepaste waarden archeologie in het plangebied*

Vooraf was er in het plangebied zelf geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De waarde 3

was gebaseerd op het feit dat het plangebied in de historische kern van het voormalige dorp Hees ligt. Het plangebied maakte in het verleden deel uit van het voormalige landgoed De Koepel.

Op basis van onderzoeken in de omgeving van het plangebied is bovendien gebleken dat eveneens archeologische resten uit de Bronstijd, de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen zouden kunnen worden verwacht.

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 in juli 2021 een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven uitgevoerd.

In het plangebied is één behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Het betreft grondsporen in de vorm van (paal)kuilen, greppels en een sloot van de tuin of het erf van voormalig buitenhuis de Koepel. Daarnaast heeft er mogelijk een vijver in het plangebied gelegen. Op basis van het vondstmateriaal dateren de archeologische resten uit het einde van de 18e eeuw en het begin van de 19e eeuw.

De archeologische resten in het plangebied houden waarschijnlijk verband met de tuinaanleg en het erf van het voormalige buitenhuis de Koepel. Het buitenhuis zelf is reeds in de vroege 20e eeuw gesloopt, resten hiervan zijn niet aangetroffen.

De bevindingen van het uitgevoerde onderzoek zijn verwerkt in een eindrapport:

- T.S. van Cruchten, Nijmegen, Kerkstraat 3-5. Gemeente Nijmegen (GD). Een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase, Transect-rapport 3566, Nieuwegein 2021

De gemeente Nijmegen onderschrijft de resultaten van het onderzoek. De gegevens legitimeren de vigerende Waarde Archeologie – 3.

*Bestemmingsplanregels*

Voor het hele bestemmingsplangebied blijft de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 3 gelden.

Bovendien heeft de gemeente Nijmegen met het Selectiebesluit Archeologie d.d. 15 september 2021 bepaald dat in het kader van de geplande ontwikkeling nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek dient te bestaan uit een Definitief Onderzoek (opgraving) binnen de contour van het geplande appartementengebouw.

*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.

## 4.13 Verkeer en parkeren

### 4.13.1 Bereikbaarheid

*Gemotoriseerd verkeer*

Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Kerkstraat, het gemotoriseerd verkeer wordt via de Kerkstraat en de Korte Bredestraat aan de Wolfskuilseweg ontsloten. De Kerkstraat en de Korte Bredestraat functioneren als een erftoegangsweg binnen een 30km/u zone.
De Wolfskuilseweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.

*Langzaam verkeer*

Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser vanuit de Danielsweg en de Kerkstraat ontsloten.

De Kerkstraat is een erftoegangsweg waarbij er menging van het verkeer is, voor de voetgangers is een aparte infrastructurele voorziening aanwezig.

*Openbaar vervoer*

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorzieningen aan de Paul Krugerstraat. Deze bevinden zich op ca. 650m. loopafstand.

### 4.13.2 Expeditie

Het expeditie verkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

### 4.13.3 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” en het plangebied 'Kerkstraat, Nijmegen West – 13 CPO Toekomstmuziek' valt in gebied "Rest bebouwde kom".

De appartementen zullen onder de dure sector koop vallen, waarbij een norm van 1,5 parkeerplaats geldt per appartement. In totaal zullen dus minimaal 15 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Deze ruimte is beschikbaar.

### 4.13.4 Verkeersveiligheid

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

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

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

### 4.13.5 Verkeersgeneratie

De 10 appartementen leiden tot 67 m.v.t. bewegingen per dag.

10x6.7=67 m.v.t. bewegingen.

Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Kerkstraat, het gemotoriseerd verkeer wordt via deze straat aan de Wolfkuilseweg ontsloten.

De verkeersgeneratie leidt niet tot capaciteitsproblemen op de hier bovengenoemde wegen.

## 4.14 Ruimtelijke Veiligheid

Het plan is besproken met de Brandweer Gelderland-Zuid. Het advies is bijgesloten als bijlage in de toelichting. Op 3 februari is per email aangegeven, voor zover relevant voor de ruimtelijke uitgangspunten, dat:

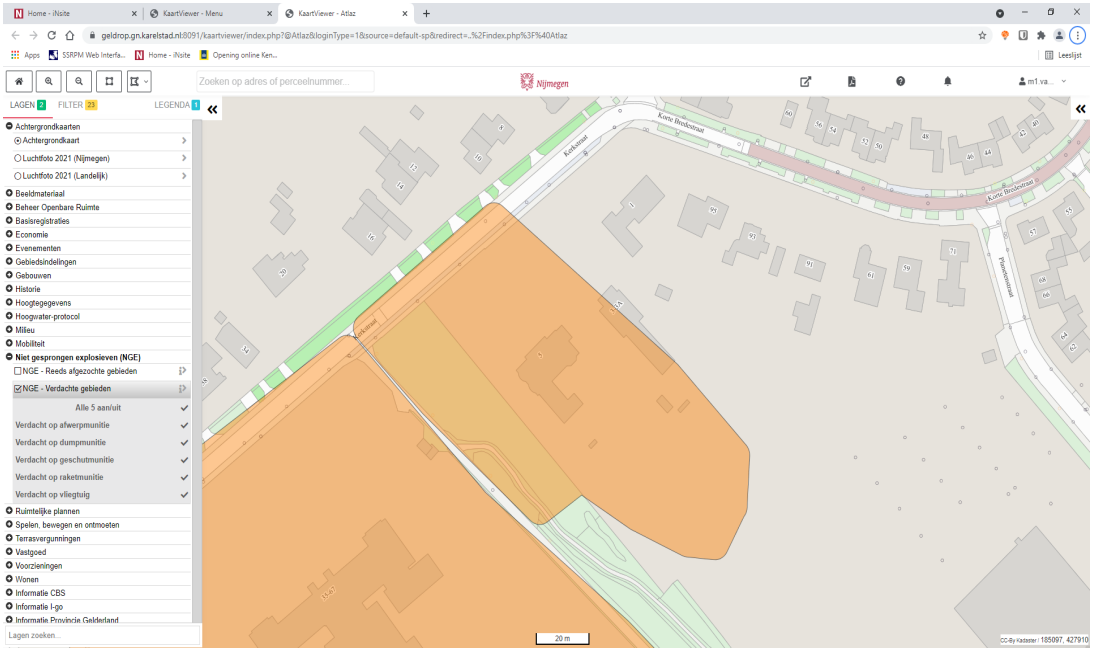
- De erfontsluitingsweg (tussen de Kerkstraat) via Villa de Beuken naar het plangebied 4,5 meter breed moet worden, (mag ook 3,5 meter breed zijn met een strook bodemverharding zoals grasbetontegels naar 4,5 meter);
- De eventueel te plaatsen bodemverharding zoals grasbetontegels moeten bestand zijn voor voertuigen met een aslast van 11,5 ton en totaalgewicht 30 ton;
- Er moet een keermogelijkheid komen (door slim gebruik te maken van de opstelplaats en de parkeerplaatsverharding) zal alleen de ingetekende boom verplaatst moeten worden




De brandweer ziet geen bezwaren tegen woningbouw op deze locatie.

## 4.15 NGE (Niet Gesprongen Explosieven)

Het plangebied is verdacht op dumpmunitie:




Figuur 13: Verdachte locatie dumpmunitie

Het pand op deze locatie is in de oorlog gevorderd geweest, waarbij het uitgangspunt is dat er rondom het gebouw afvalkuilen aanwezig kunnen zijn met achtergelaten munitie.

Het gebied is verdacht op:

Verdachtgebied dumpmunitie gevorderde  panden

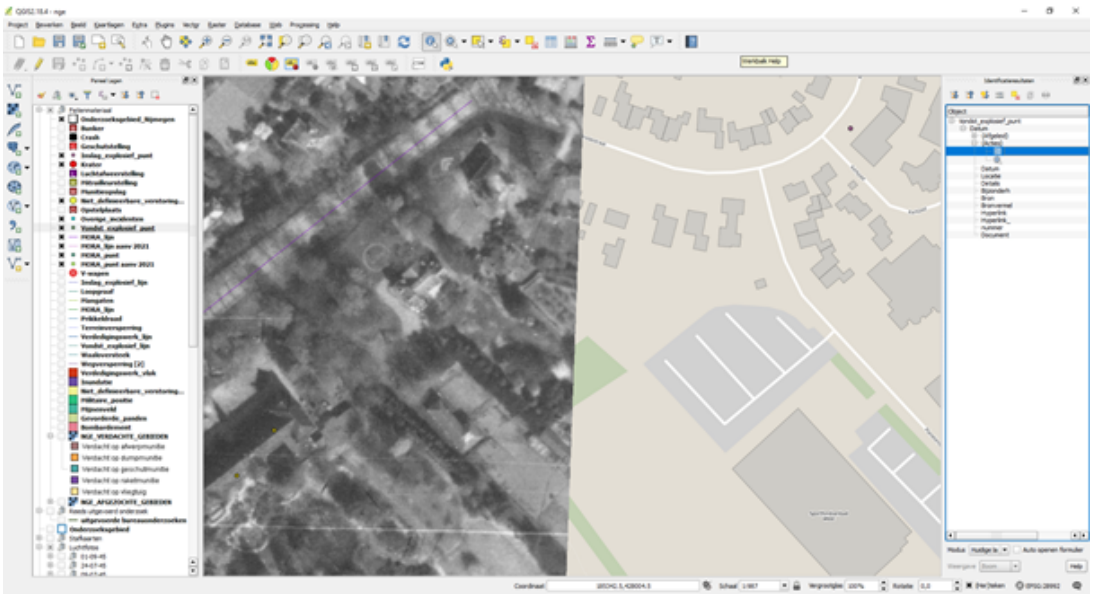
- Kleinkalibermunitie  Tot 2 cm (Duits)  Honderdtallen  Gedumpt/achtergelaten
- Handgranaten  Ei- en steelhandgranaten (Duits) Tientallen Gedumpt/achtergelaten
- Geweergranaten  Brisant/rook (Duits)  Tientallen Gedumpt/achtergelaten
- Munitie  granaatwerpers Panzerfaust (Duits)  Exemplarisch Gedumpt/achtergelaten
- Munitietoebehoren  Verpakkingsmaterialen (Duits) Tientallen Gedumpt/achtergelaten

Maximale diepte waarop deze artikelen aangetroffen kunnen worden is ongeveer 2 meter beneden maaiveld.

Grondroerende werkzaamheden die binnen het plangebied uitgevoerd gaan worden in na de oorlog ongeroerde grond dienen onder OOO-condities plaats te vinden.

Dit kan in de vorm van onderzoek door een opsporingsbedrijf voorafgaande aan de werkzaamheden of door begeleiding van de werkzaamheden.

Uit de directe omgeving zijn enkele vondsten bekend van achtergelaten munitie-artikelen, deze dateren van 1945 en 1981.



Figuur 14: uchtfoto van 16 april 1945 zijn op het achterterrein indicaties te zien van graafactiviteiten.

## 4.16 Kabels en leidingen

Kabels en rioolleidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

## 4.17 Klimaat

Nijmegen als duurzame stad is een van de 4 hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. We hebben de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn, zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's die ook elders in de stad vorm krijgen.

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).

*Circulaire stad*

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is.

In de nieuwe woningbouwplannen spannen wij ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). We gebruiken de GPR methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

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

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat $CO^2$ opslaat en hernieuwbaar is.
2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:
    a. Geïndustrialiseerd te laten produceren om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
    b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.
3. Waarderings- en financieringsmodellen, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur – inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten – kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

*Klimaat adaptief*

Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op piekbuien. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress. Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie, waterschapen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale

adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. De 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=141dc8934ba849cfb1dac8e8da5a94e3

*Water, droogte en hitte*

De opgave voor een klimaatbestendige wijk vraagt om een integrale blik waarbij de combinatie van inrichting, architectuur, (bodem)infrastructuur en beplanting zorgen voor een aangenaam klimaat. Concreet gaat het bijvoorbeeld om de situering van gebouwen voor schaduwwerking, keuze van materialen, het beperken van verharding en de keuze van het type verharding, wortelruimte en kwalitatief goede grond voor planten en bomen, groene daken en natuurlijk de waterhuishouding.

Denk bijvoorbeeld aan maatregelen als:

- 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 wat zorgt voor minder hittestress en droogte. Initiatiefnemer past halfverhardening toe en de tuin wordt zoveel mogelijk bij-insect en vogelvriendelijk aangeplant.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. Ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is. De bomen aan de randen blijven staan, mits gezond. Nieuwe bomen worden in de tuin bijgeplant.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt omdat het dan verderop in het afvoertraject geen overlast kan veroorzaken. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater zowel in de openbare ruimte als op particulier grondgebied. 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.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en het terugdringen van hittestress. Er komt een groen dak op de gemeenschappelijke ruimte op de eerste verdieping.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen kunnen bijdragen aan de vermindering van hittestress in de woning. Er wordt gekozen voor geïntegreerde zonwering en triple beglazing.

*Natuurinclusief bouwen*

In de Omgevingsvisie kiezen we voor natuurinclusief bouwen. We nemen de natuur vanaf het begin mee bij de planontwikkeling en gaan uit van de gebiedsspecifieke kansen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen bewust ruimte creëren voor natuur, in de groenstructuur en bij/in gebouwen. Natuurinclusief bouwen is een van de maatregelen om die ambitie te realiseren. Dit is niet alleen goed voor de flora en fauna, maar ook voor klimaatadaptatie en de belevingswaarde van toekomstige bewoners. We bouwen hiervoor voort op de Toolbox Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen die we voor de Waalsprong en het Waalfront hebben opgesteld. Kijk in de paragraaf Groen voor een nader uitwerking van natuurinclusief bouwen.

De bouwwijze en tuininrichting is natuurinclusief, waaronder een groen dak op de

gemeenschappelijke ruimte; ingebouwde nestplaatsen voor vogels en vleermuizen; vogel- , egel- en insectenvriendelijke tuin.

**Energieneutraal**

Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Daarnaast zitten er kansen in 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. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren en te toetsen op bouwbesluitaspecten zoals energieprestatie en materiaalprestatie.

*Energiebehoefte beperken*

Vanaf 1 januari 2021 is bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. 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.

*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. Naast de standaard zonnepanelen komen er steeds meer opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen.

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht.

*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 of infraroodpanelen. In het gebied is geen warmtenet aanwezig. 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.

# 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. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

## 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 bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.2.1 Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

### 5.2.2 Bestemmingsplanregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is.

Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van;
- werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

### 5.2.3 Algemene regels

Onder het kopje algemene regels zijn de regels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Hierbij gaat het om de volgende bepalingen:

- Anti-dubbeltelregel: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: regels over beeldende kunst, bouwwerken ten algemenen nutte en ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: er zijn regels opgenomen over het toestaan van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is een bepaling over evenementen opgenomen en wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen in hoofdstuk 2.
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Overige regels: in de overige regels staan bepalingen omtrent parkeren opgenomen. Daarnaast is een bepaling opgenomen over de uitsluiting van bepalingen van de bouwverordening en is uitleg opgenomen over de voorrang van dubbelbestemmingen op enkelbestemmingen.

## 5.3 Beschrijving per bestemming

**Enkelvoudige bestemming**

**Wonen**

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan.

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

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

De hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak, dat geheel mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Aan- en uitbouwen en erfafscheidingen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan.

**Waarde - Archeologie 3**

In gebieden met waarde 3 (terreinen van zeer hoge archeologische waarde) geldt een archeologische (dubbel)bestemming. Ten behoeve van de dubbelbestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden opgericht. Indien er ten behoeve van de andere, op de gronden geldende bestemming, een bouwwerk wordt opgericht waarvoor grondwerk wordt verricht dieper dan 9,00 m +NAP dient er een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden voldoende zijn vastgesteld. Er kan, na advies van de archeologisch deskundige, omgevingsvergunning worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van overige geldende bestemmingen. Tevens is een omgevingsvergunning voor werken- en werkzaamheden vereist. Deze dubbelbestemming beslaat het gehele plangebied.

**Algemene aanduidingsregels**

Behalve bestemmingen en een dubbelbestemming zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen de dubbelbestemming met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel op de verbeelding als in de planregels voor.

In dit bestemmingsplan komen verschillende functie- als gebiedsaanduidingen (bouwvlakken, maatvoeringsaanduidingen (maximum goot- en bouwhoogte) voor.

**Overgangs- en slotregels**

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregel.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

## 6.1 Kostenverhaal

De gemeentelijke kosten ten gevolge van deze ontwikkeling worden middels het heffen van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 16 februari 2022 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 3 maart 2021 tot en met woensdag 14 apriil 2021 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 2 maart 2022. Gedurende deze periode zijn er 3 zienswijzen ingekomen.

## 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 West - 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP11013-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 agrarisch bedrijf

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

### 1.12 archeologisch deskundige

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

### 1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

### 1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

### 1.15 archeologisch onderzoek

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

### 1.16 bebouwing

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

### 1.17 bed en breakfast

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

### 1.18 bedrijf

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

### 1.19 bedrijfswoning

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

### 1.20 bedrijvigheid

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

### 1.21 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

### 1.22 beschermd 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.

### 1.23 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.

### 1.24 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.

### 1.25 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).

### 1.26 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.

### 1.27 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.28 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.29 BEVI-bedrijf

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

### 1.30 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.

### 1.31 bijgebouw

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

### 1.32 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.

### 1.33 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”.

### 1.34 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.35 bouwkundige afscheiding

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

### 1.36 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'.

### 1.37 bouwmarkt

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

### 1.38 bouwperceel

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

### 1.39 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

### 1.40 bouwvlak

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

### 1.41 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.

### 1.42 casino

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

### 1.43 centraal wonen

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

### 1.44 cultuurhistorische waarden

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

### 1.45 cultuur en ontspanning

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

### 1.46 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.

### 1.47 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

### 1.48 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.

### 1.49 dakterras

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

### 1.50 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

### 1.51 detailhandel

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

### 1.52 dienstverlenend bedrijf

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

### 1.53 erf

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

### 1.54 escortbedrijf

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

### 1.55 evenement

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

### 1.56 functiemengingsgebied

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

### 1.57 garagebedrijf

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

### 1.58 garagebox

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

### 1.59 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

### 1.60 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

### 1.61 gebouw

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

### 1.62 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.

### 1.63 geluidsgevoelige functies

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

<u>geluidsgevoelige gebouwen</u>

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.

### 1.64 (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.

### 1.65 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

### 1.66 groothandel

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

### 1.67 grootschalige detailhandel (gdv)

winkels met een ondergrens van 1.500 $m^2$ bedrijfsvloeroppervlak, gebruikt voor de perifere vestiging van winkels in andere branches dan perifere detailhandel.

### 1.68 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

### 1.69 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

### 1.70 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.

### 1.71 hoofdbebouwing

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

### 1.72 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.

### 1.73 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.

### 1.74 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 en breakfast.

### 1.75 hospes/hospita

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

### 1.76 hotel/pension

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

### 1.77 huishouden

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

### 1.78 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.

### 1.79 kamergewijze bewoning

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

### 1.80 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.

### 1.81 laden en lossen

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

### 1.82 landschappelijke waarden

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

### 1.83 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.

### 1.84 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.

### 1.85 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.

### 1.86 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.

### 1.87 mandjessupermarkt

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

### 1.88 milieugevoelige functie

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

### 1.89 milieugevoelig object

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

### 1.90 moestuin

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

### 1.91 natuurlijke waarden

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

### 1.92 nutsvoorziening

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

### 1.93 omgevingsvergunning

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

### 1.94 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.

### 1.95 ondergeschikte detailhandel

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

### 1.96 ondergeschikte kantoren

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

### 1.97 ondersteunende horeca

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

### 1.98 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

### 1.99 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.

### 1.100 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.

### 1.101 overig bouwwerk

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

### 1.102 overkapping

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

### 1.103 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.

### 1.104 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

### 1.105 parkeergarage

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

### 1.106 parkeren

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

### 1.107 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

### 1.108 perifere detailhandel (pdv)

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

### 1.109 perifere vestiging

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

### 1.110 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

### 1.111 productiegebonden detailhandel

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

### 1.112 prostituee

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

### 1.113 prostitutie

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

### 1.114 prostitutiebedrijf

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

### 1.115 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.

### 1.116 recreatieve voorzieningen

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

### 1.117 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

### 1.118 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.

### 1.119 seksinrichting

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

### 1.120 speelautomatenhal

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

### 1.121 sportvoorzieningen

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

### 1.122 stacaravan

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

### 1.123 stadslandbouw

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

### 1.124 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

### 1.125 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.

### 1.126 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.

### 1.127 straatprostitutie

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

### 1.128 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen, zoals groente, brood, vlees en/of zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

### 1.129 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.

### 1.130 tuincentrum

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

### 1.131 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.

### 1.132 verblijfsgebied

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

### 1.133 verkameren

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

### 1.134 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.

### 1.135 vervoermiddel

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

### 1.136 voertuig

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

### 1.137 voorgevel

de bestaande voorgevel.

### 1.138 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

### 1.139 wadi

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

### 1.140 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

### 1.141 winkelcentrum

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

### 1.142 wonen

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

### 1.143 woning

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

### 1.144 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.

### 1.145 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.

### 1.146 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.

### 1.147 woonwagen

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

### 1.148 zaalverhuur

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

### 1.149 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.

### 1.150 zelfstandige woonruimte

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

### 1.151 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

### 1.152 zijgevel

de bestaande zijgevel.

### 1.153 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.

### 1.154 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 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

### 2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

### 2.8 bouwhoogte van een kap

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

## 2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

## 2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

## 2.12 gevellijn

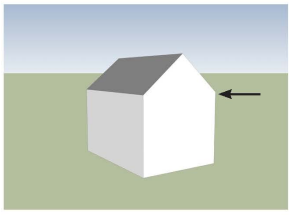
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

## 2.13 goothoogte van een bouwwerk

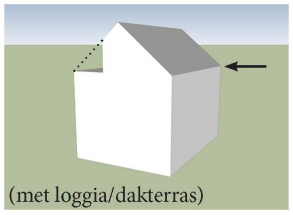
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

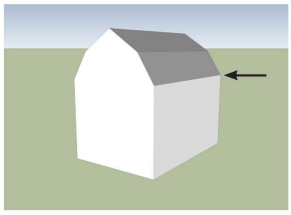
ZADELDAK



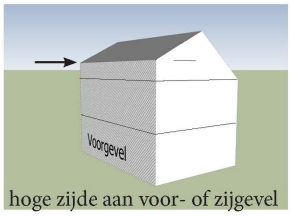
ONDERBROKEN ZADELDAK



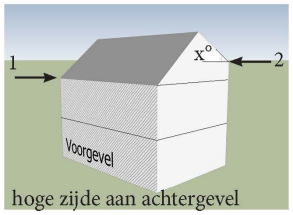

MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

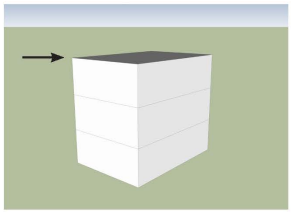



ASYMMETRISCH ZADELDAK

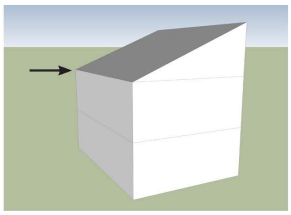



1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

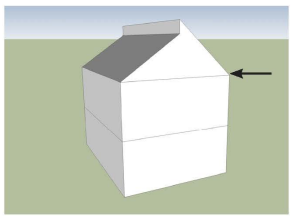
PLATDAK



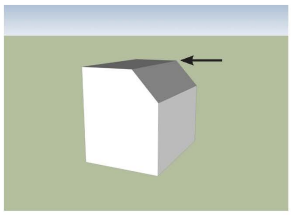
LESSENAARSDAK



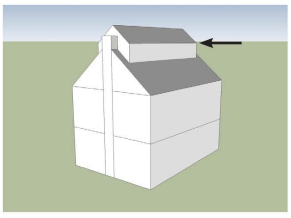
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



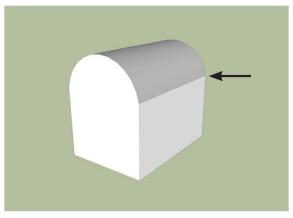
GEDEELTELIJK PLATDAK



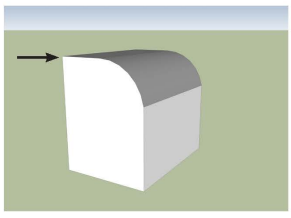
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



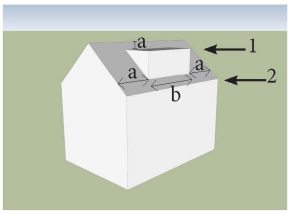
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

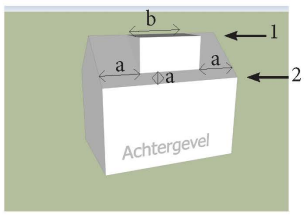


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



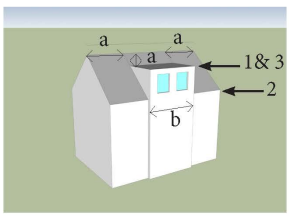

1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE




1: als b > 80% of a < 0,5m
2: als b ≤ 80% en a ≥ 0,5m

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL




1: als b > 30% of 3m, of a < 0,5m
2: als b ≤ 30% en a ≥ 0,5m
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

## 2.14 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## 2.15 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

## 2.16 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## 2.17 peil

de plaats van waar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten wordt als volgt bepaald:

a. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet openbare) weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor bouwwerken boven het maaiveld, waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw;
d. voor drijvende bouwwerken: de waterlijn;
e. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Bij het bepalen van de hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld blijven plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing.

## 2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke ruimten, etalages en ruimten achter toonbanken.

## 2.19 vloeroppervlak

de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van het wonen;
c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 7.1;
d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 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.

#### *3.2.2 Specifieke bouwregels*

De in artikel 3.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 10;
c. 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;
d. 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 en bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 $m^2$: 50% van dat erf;
   2. in geval van een erf groter dan 100 $m^2$ en kleiner dan of gelijk aan 300 $m^2$: 50 $m^2$, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 $m^2$;
   3. in geval van een erf groter dan 300 $m^2$: 90 $m^2$, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 $m^2$, tot een maximum van in totaal 150 $m^2$;
8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 $m^2$. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
9. Het totaal aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 $m^2$.

e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
f. 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.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

a. bewoning van (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg;
b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

# Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden van zeer hoge archeologische waarde).

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemene bouwregels*

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

### *4.2.2 Specifieke bouwregels*

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
    1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
    3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
    4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
    5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 $m^2$ bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 $m^2$ mag bedragen;
    6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### *4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

*4.3.2 Toelaatbaarheid*

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

*4.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

## 4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

*4.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielen, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verlagen van het waterpeil;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van grasland in bouwland;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

*4.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 4.4.1 onder d niet groter is dan 50 $m^2$;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
    2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
    4. het archeologisch onderzoek betreffen.

*4.4.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

*4.4.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

## 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 4.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

## 6.1 (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.

## 6.2 Ondergronds bouwen

Bouwen onder peil ten behoeve van de bestemming is toegestaan, met dien verstande dat:

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
d. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 6.1 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 7 Algemene gebruiksregels

## 7.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

### *7.1.1 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.

### *7.1.2 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.

## 7.2 Seksbedrijf

### *7.2.1 Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van:

a. een seksbedrijf voorzover binnen de geldende bestemming geen aanduiding 'seksinrichting' is opgenomen;
b. raam- en straatprostitutie.

# Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

## 8.1 geluidzone - industrie

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de geldende bestemmingen, geen bebouwing voor geluidsgevoelige functies worden opgericht, tenzij een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

## Artikel 9 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 10 Overige regels

## 10.1 Regels verkamering

*10.1.1 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.

*10.1.2 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.

*10.1.3 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 10.1.1 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 10.1.1 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.

## 10.2 Parkeerregels

*10.2.1 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.

*10.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

*10.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

*10.2.4 Strijdig gebruik*

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

*10.2.5 Afwijken van de parkeerregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 en in lid 10.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

## 10.3 Voorrangsregeling bestemmingen

Bij toepassing van de bestemmingen uit Hoofdstuk 2 geldt, indien op deze gronden een (enkelvoudige) bestemming samenvalt met een dubbelbestemming, primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

*11.1.1 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.

*11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

*11.1.3 Uitzonderingen*

Artikel 11.1.1 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.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

*11.2.1 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.

*11.2.2 Strijdig gebruik*

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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 11.2.1, 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.

### *11.2.3 Uitzonderingen*

Artikel 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen West - 13 (CPO Toekomstmuziek, Kerkstraat)'.

