Nijmegen West - 12 (Fanfarestraat 51-53)

bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Relevant rijksbeleid	15
3.2	Relevant provinciaal beleid	18
3.3	Relevant regionaal beleid	19
3.4	Relevant gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	23
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**25**
4.1	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	25
4.2	Wonen	25
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Geluid	26
4.5	Luchtkwaliteit	27
4.6	Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)	29
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Ruimtelijke veiligheid	30
4.9	Bodem	33
4.10	Water	34
4.11	Flora en Fauna	38
4.12	Cultuurhistorie	45
4.13	Archeologie	47
4.14	Ontplofbare Oorlogsresten (OO)	49
4.15	Kabels en leidingen	49
4.16	Bereikbaarheid - mobiliteit	50
4.17	Duurzaamheid en Klimaatadaptatie	51
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**55**
5.1	Inleiding	55
5.2	Systematiek van de planregels	55
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**57**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**59**
7.1	Participatie	59
7.2	Inspraak	59
7.3	Overleg	59

Bijlagen bij Toelichting **61**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan Fanfarestraat Nijmegen** **62**
Bijlage 2 **Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling** **63**
Bijlage 3 **Ontwerpbesluit HW geluid** **64**
Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek** **65**
Bijlage 5 **Stikstofrapport** **66**
Bijlage 6 **Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid** **67**
Bijlage 7 **Veiligheidsafstanden EV en Vereisten bluswatervoorzieningen** **68**
Bijlage 8 **Bodemonderzoek 2019** **69**
Bijlage 9 **Bodemonderzoek 2021** **70**
Bijlage 10 **Quickscan Flora en fauna** **71**
Bijlage 11 **Ontheffing wnb** **72**
Bijlage 12 **Boom Effect Analyse - Fanfarestraat** **73**
Bijlage 13 **Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Fanfarestraat 51-53** **74**
Bijlage 14 **Archeologische proefsleuven Fanfarestraat** **75**
Bijlage 15 **Protocol toevalsvondst van een explosief** **76**
Bijlage 16 **Participatiedocument Fanfarestraat 51-53** **77**

Regels **79**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **81**
Artikel 1 Begrippen 81
Artikel 2 Wijze van meten 95

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **99**
Artikel 3 Woongebied 99

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **103**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 103
Artikel 5 Algemene bouwregels 104
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 105
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 106
Artikel 8 Overige regels 107

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **109**
Artikel 9 Overgangsrecht 109
Artikel 10 Slotregel 111

Bijlagen bij de regels **113**
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek met kenmerk PRS2023246 114
Bijlage 2 Oplegnotitie Fanfarestraat 51-53 Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen 115
Bijlage 3 Beleidsregels Parkeren 116

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om op het perceel aan de Fanfarestraat 51-53 37 eenheden in 2 woonblokken te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Neerbosch Oost, niet ver van de O.C. Huismanstraat. Het plangebied ligt aan de Fanfarestraat.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie H perceelnummers 2145 en 2146. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 4639 m^2.

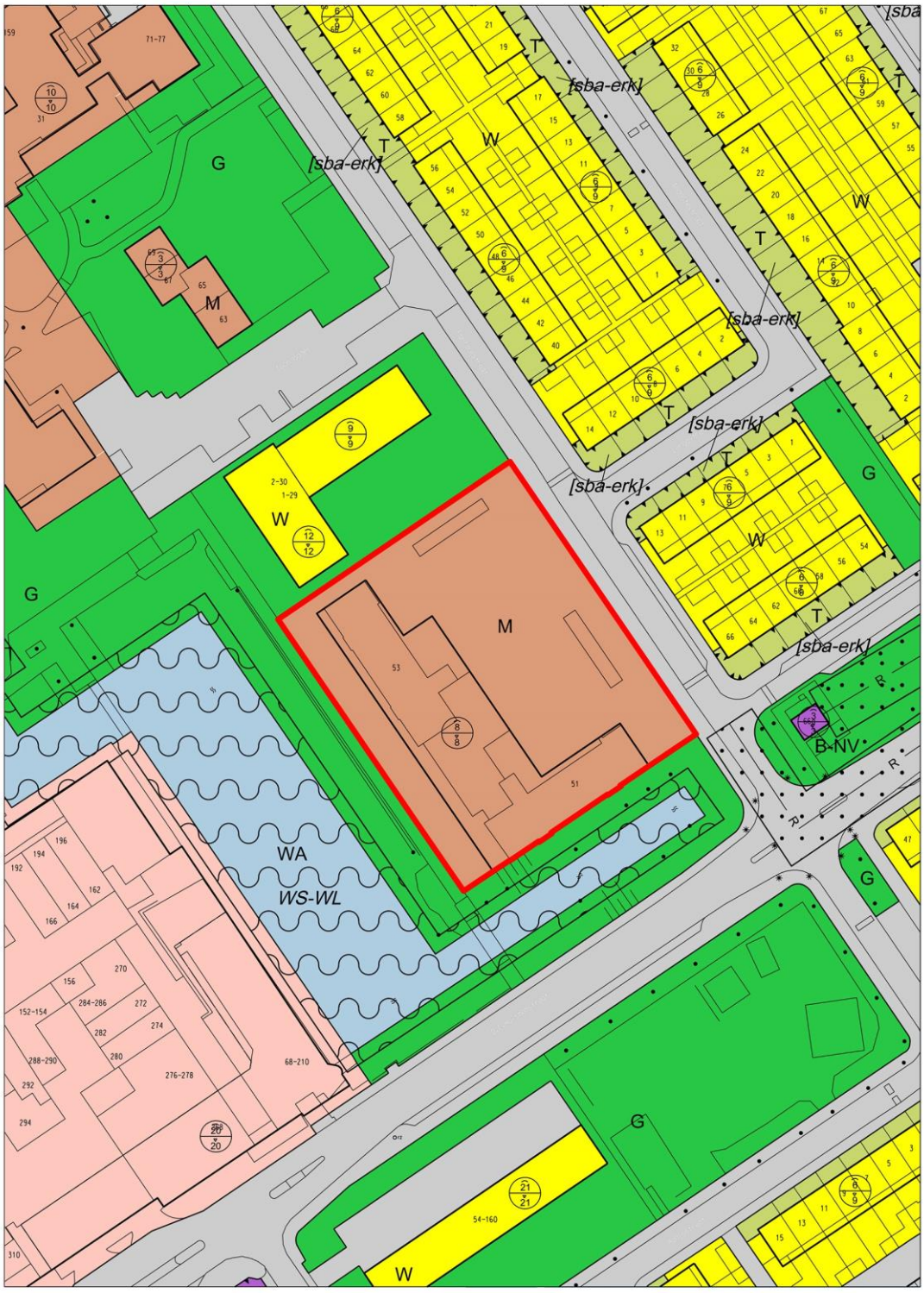
Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

De beoogde ontwikkeling past qua bestemming en maatvoering niet in het vigerend bestemmingsplan. Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.



*Uitsnede: bestemmingsplan Nijmegen West met **in rood** de plangrenzen van onderhavige voorziening.*

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

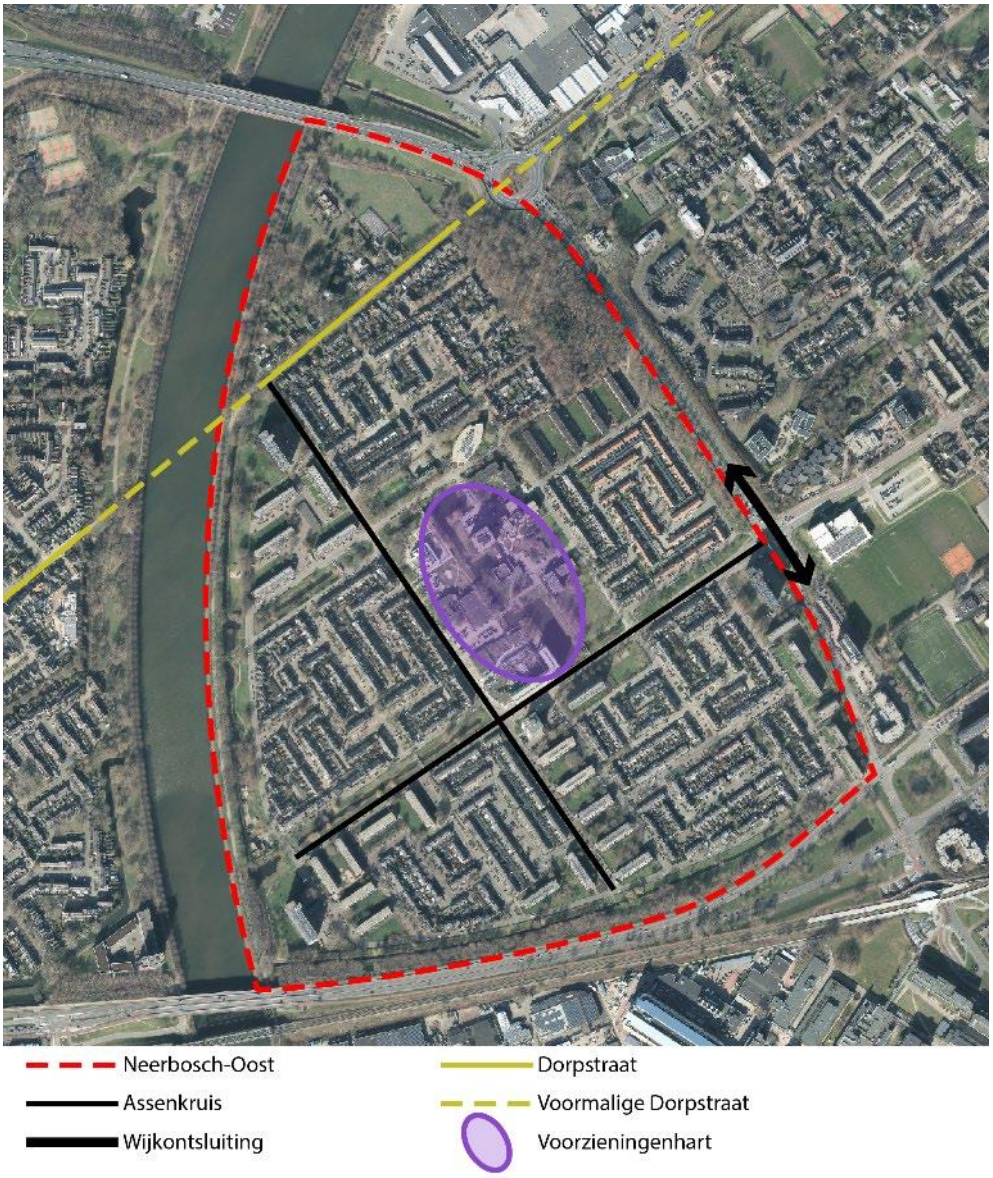
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De wijk Neerbosch-Oost wordt sterk afgebakend door twee grote invalswegen (Neerbosscheweg en Graafseweg) en door het Maas-Waalkanaal. Dit zorgt ervoor dat de wijk een driehoekig grondplan heeft. Neerbosch-Oost is midden 20e eeuw ontwikkeld volgens het CIAM gedachtegoed (de functionele stad). De gekozen verkavelingsrichting komt voort uit de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het gebied. Een relict daarvan is nog steeds waarneembaar ter hoogte van de Dorpstraat die voor de realisatie van het Maas-Waalkanaal in verbinding stond met de huidige Sint Agnetenweg. Ten oosten van de huidige Dorpstraat was er tevens een verbinding, via de Dennenstraat naar de Bredeweg in voormalig dorp Hees.

De wijk is opgezet conform het CIAM gedachtegoed met een orthogonale stempelstructuur voor de grondgebonden woningen en een grote groenzone waarin bouwblokken in het groen zijn gemaakt. Hierin zijn zowel bijzondere functies als gestapelde bouw gerealiseerd. De aanwezigheid van veel en openbaar groen is kenmerkend voor CIAMwijken.



Intern wordt de wijk ontsloten door een centraal gelegen assenkruis. Het assenkruis bestaat uit de Otto C. Huismanstraat en de Symfoniestraat. In de noordelijke oksel van het assenkruis, temidden van de wijk, ligt het voorzieningenhart van Neerbosch-Oost. Aan de noord- en oostzijde grenst het voorzieningenhart aan de Rapsodiestraat en de Fanfarestraat. Hier bevinden zich het winkelcentrum, diverse voorzieningen zoals een sporthal, een kinderdagopvang, een wijkcentrum, een woon/zorgcomplex, een kerk en bevond zich de voormalige school. De Otto C. Huismanstraat vormt tevens de ontsluitingsweg van de wijk op de Neerbosscheweg richting de stad of de A73.

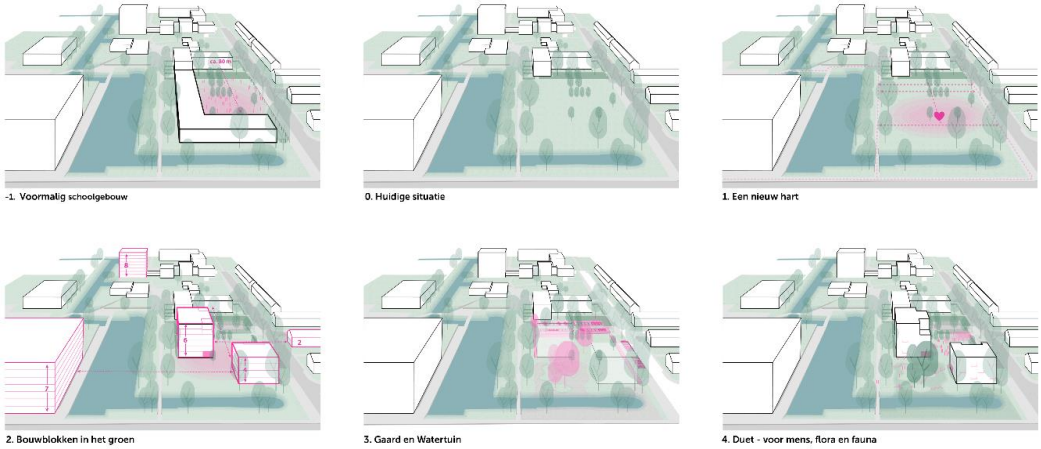
Het voorzieningenhart is royaal voorzien van groen. Dit is veelal zichtbaar in de randen, maar ook in de dooradering van het gebied. Het voorzieningenhart beschikt tevens over een brede waterloop die loopt van de Otto C. Huismanstraat naar de Rapsodiestraat. Deze waterloop kent een vijverachtige uitloop aan de Rapsodiestraat en ter hoogte van het winkelcentrum. De oude schoollocatie (planlocatie) is gelegen ten noorden van de kruising Otto C. Huismanstraat en de Fanfarestraat, en is onderdeel van de groenzone met bouwblokken in het groen en heeft een unieke ligging met twee zijdes aan deze waterloop.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De nieuwbouw vormt, met de bebouwing die uit de rooilijn naar voren steekt de groenzone in, de entree van het voorzieningenhart. De bouwblokken staan als solitair vormgegeven gebouwen in het groene landschap van de geledingszone. Door duidelijke zichtlijnen en doorkijkjes wordt bijgedragen aan de bestaande paviljoenstructuur die hier is voorzien. Dit wordt versterkt door het aanleggen van nieuwe verbindende voetpaden, waardoor de groene ruimte zowel fysiek als landschappelijk tussen de gebouwen doorslingert.



Het plan heeft als vertrekpunt de verbinding met de bestaande omgeving en de omwonenden. Er wordt gewerkt met "het geheugen van de plek". De oorspronkelijke verblijfskwaliteit van de locatie als schoolplein voor ouders en kinderen krijgt een nieuwe betekenis. Dit nieuwe hart is inclusief en geeft invulling aan wensen van verschillende leeftijden. Het Octaaf vormt zo een plek van ontmoeting, die past bij de dorpse stedelijkheid van Neerbosch-Oost.



Heldere kubustische architectuur is alzijdig en contextueel ingepast het plan kent geen achterkanten. Door de gelaagde opbouw van groen en gebouw ontstaat het beeld dat zorgvuldig aansluit op de bestaande openbare ruimte. Aan de zuidwestzijde wordt een krachtig beeld gemaakt rondom het waterrijke milieu van de groene geledingszone; de Watertuin. Hier is de klimaatadaptieve inrichting van het gebied beleefbaar voor jong en oud, voor omwonenden en nieuwe bewoners. Aan de noordoostzijde worden de gebouwen ontworpen rondom een pockettuin met een rijke groene inrichting. Deze plek wordt de Gaard genoemd. Hier wordt met name de symbiose tussen mens, flora en fauna getoond; een eetbaar en beleefbaar landschap voor mens en dier. Het parkeren wordt ingepast in een parkeertuin als onderdeel van de totale leefomgeving. Langs de Fanfarestraat worden haakse parkeerplaatsen gerealiseerd, die worden ingepast tussen heestervakken en de bestaande bomen.



Om de collectiviteit van het plan verder te versterken wordt in de Gaard een collectieve berging gerealiseerd, passend bij het architectonische beeld van de appartementen. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor afvalinzameling, gezamenlijk gereedschap en speelattributen.

Beeldkwaliteitsplan

De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor beeldkwaliteit van de architectuur en de terreininrichting vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is ook te vinden als bijlage bij deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 nationale belangen:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;

- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

In de NOVI staat dat wonen één van de basisbehoeften van mensen is. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. In de NOVI stelt de rijksoverheid dat de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid bij gemeenten en provincies ligt. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Dit betekent dat het Rijk kaders stelt, stimuleert en eventueel sanctioneert. De NOVI heeft de opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk vertaald in vier integrale prioriteiten. Binnen de prioriteit "sterke en gezonde steden en regio's", kiest de NOVI voor het geconcentreerd plaats laten vinden van verstedelijking in de regio, waarbij toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze worden ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de huidige en toekomstige woonbehoefte, zoals verwoord in de NOVI. Het plan zorgt voor een woningaanbod van een typologie waar grote behoefte aan is en dat op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze wordt ingepast.

De geplande ontwikkeling op het perceel Fanfarestraat 51-53 draagt bij aan een goede leefomgevingskwaliteit, de woonbehoefte en het beperken van klimaatverandering. Het plan is vanwege deze redenen in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan wel worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen) als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro wel van toepassing is.

Behoefte
In maart 2018 is de subregionale woonagenda in de colleges van de subregio vastgesteld. Met een regionale kop en die subregionale bijdragen is de woonagenda ook door de provincie vastgesteld. In de subregionale woonagenda wordt uitgegaan van zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten. In de kwantitatieve uitgangspunten is het uitgangspunt dat we gaan voor een versnelling in de woningbouw, waarbij 70% van de richtlijn van ongeveer 16000 woningen tot 2027 nog voor 2022 wordt opgeleverd. Een enorme opgave, waarin ook dit plan een bijdrage levert. Het is een transformatieopgave, waarbij een school verdwijnt en er woningbouw wordt gerealiseerd.

Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van Neerbosch Oost. Het toevoegen van woningen maakt de bestaande bebouwing af en heeft daarmee een meerwaarde voor de wijk. De kwaliteit van het gebied neemt hierdoor toe. Ook levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de realisatie van meer koopwoningen waar vraag naar is. Neerbosch Oost is een wijk met veel sociale woningbouw. Met deze inbreiding maken we de wijk gedifferentieerder.

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.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woningen. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de Omgevingsvisie hier richting aan. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft over de woon- en leefomgeving het volgende aan: Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De Omgevingsvisie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. De Omgevingsvisie gaat uit van concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgegaan van uitbreiden aan de randen van onze steden of dorpen.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied. De ontwikkeling past binnen het beleid voor de woon- en leefomgeving, zoals dat in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is beschreven.

Bij het ruimtelijke beleid is het provinciaal belang het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van klimaatbestendigheid en behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit. De kwantitatieve regionale opgave bij wonen en werklocaties is eveneens van provinciaal belang. Hiervoor zijn er provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen. Voor een zorgvuldige locatie-afweging op regionaal niveau wordt de ladder duurzame verstedelijking ingezet. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de Provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening:
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer:
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;

- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

De ontwikkeling ligt niet in een gebied waarbinnen volgens de Omgevingsverordening regels gelden waarmee de ontwikkeling in strijd is.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

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

3.4.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

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

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

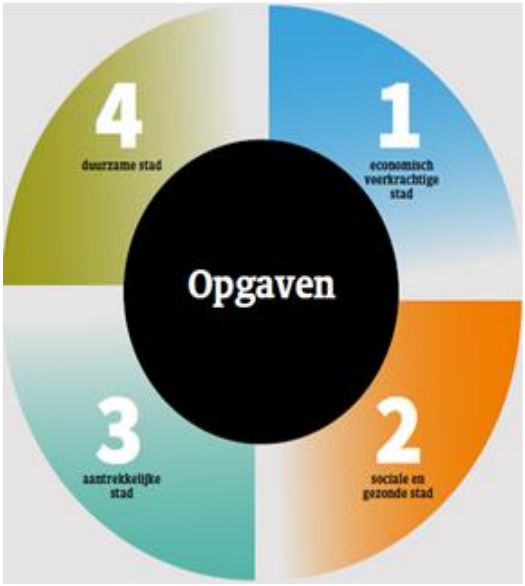
1. Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad
2. Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen
3. Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente
4. Te gebruiken als sturingsinstrument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

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

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

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

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





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

1. Economisch veerkrachtige stad
   We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

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

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

4. Duurzame stad
   Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio

uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

8 richtinggevende keuzes

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

1. Compacte, dynamische stad:
   Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemening. Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.
   Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.
   Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.

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

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

4. Duurzame mobiliteit
   In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.
   Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

5. Energieopgave
   Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere

gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van hernieuwbare energie.

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

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

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

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

De herontwikkeling van het gebied draagt bij aan het speerpunt compacte, dynamische stad. Het plan levert betaalbare koopwoningen. Dit is een van de aspecten die van belang zijn binnen de compacte, dynamische stad.

Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het speerpunt toekomstbestendige wijken. De ontwikkeling draagt bij aan een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop.

3.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past bij de keuzes uit de omgevingsvisie.

3.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de beoordeling wordt geconcludeerd dat aard en omvang van het project niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is een aparte bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.2 Wonen

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025
De gemeente Nijmegen heeft in samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld. Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we ons in op alle doelgroepen, waarbij er extra aandacht is voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. De doelgroepen die extra hulp nodig hebben, zijn in de huidige markt de één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en midden inkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Tevens is ons doel te voorzien in toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in woningbehoefte. Om het woningtekort terug te dringen zetten we in op woning-bouwversnelling en flexibele woonvormen. In meer vergrijsde wijken zetten we in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen bij voorzieningen. En we zetten conform de behoefte en Omgevingsvisie in op stedelijk compacte woonmilieus en milieus met meer functiemenging.

Het plan
Het plangebied Fanfarestraat ligt in de wijk Neerbosch Oost. De wijk Neerbosch Oost kent relatief veel sociale huurwoningen. Delen van Neerbosch Oost zijn kwetsbaar. Dat blijkt ook uit de landelijke Leefbarometer. Volgens de wijkmonitor van de gemeente Nijmegen is de wijk divers samengesteld en heeft de wijk een hoge mate van betrokkenheid van bewoners. De wijk heeft een stedenbouwkundig opzet met en centraal voorzieningenhart. Het toevoegen van 37 koopappartementen waarvan 50% betaalbaar geeft een positieve toevoeging aan het woonmilieu in de wijk Neerbosch Oost. De ontwikkeling heeft hiermee een duidelijke meerwaarde voor de wijk.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

In de omgeving van deze planlocatie liggen diverse woonbestemmingen aan de noord- en oostzijde. Daarnaast ligt op de hoek van de Otto C. Huismanstraat met de Symfoniestraat het winkelcentrum van Neerbosch Oost. Dit betreft relatief lichte bedrijvigheid in combinatie met wonen. Het winkelcentrum ligt op meer dan 30 meter afstand van de planlocatie. Het laden en lossen van de vrachtauto's voor de supermarkt en andere winkels gebeurt ook op ruime afstand van de planlocatie. Ook de overige functies aan de Symfoniestraat hebben geen richtafstanden voor mogelijke hinder die over de planlocatie ligt.

Conclusie
Milieuzonering is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De locatie Fanfarestraat 51-53 ligt binnen de geluidszone van de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch, de Neerboscheweg en de O.C. Huismanstraat. Op deze voormalige schoollocatie worden nieuwe woningen gerealiseerd. Voor het plan is een akoestisch onderzoek verricht (zie Bijlagen bij Toelichting). De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt hier overschreden. De maximaal toelaatbare waarde niet. Spoorweglawaai blijft beneden de voorkeursgrenswaarde.

Door middel van een hogere waarde besluit kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Dit gebied voldoet aan de voorwaarden. Uit dit besluit zullen indelingseisen voor de woning volgen. Deze eisen zijn een buitenruimte en mogelijk minimaal een slaapkamer aan de niet geluidsbelaste zijde van een woning. Aanvullend zal de woning voorzien worden van extra geluidsisolatie.

De Fanfarestraat is een drukke 30 km/u weg. Vanuit de Wet geluidhinder hoeft er niet naar de geluidsbelasting door deze weg te worden gekeken. De geluidsbelasting is echter dusdanig hoog dat het aan te bevelen is deze weg in dit bestemmingsplan gelijkwaardig te behandelen als een 50 km/u weg. Deze benadering ligt in lijn met de benadering in de toekomstige Omgevingswet.

De consequentie hiervan is dat ook enkele noordelijk georiënteerde woningen te maken krijgen met indelingseisen en aanvullende eisen voor de geluidsisolatie.

Het plan zal een verkeersaantrekkende werking hebben. De omvang van het plan is echter beperkt zodat de toename van verkeer op de Fanfarestraat en de O.C. Huismanstraat niet luidt tot waarneembare toename in de geluidsbelasting (toename <0,5dB).

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

Ad a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden, fijn stof (PM10), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO2 en PM10. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO2 en PM10 uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Tabel: luchtkwaliteit

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

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

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

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM2,5 schadelijker is dan blootstelling aan PM10. De kleinere deeltjes van PM2,5 dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit van zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM2,5 opgenomen. Voor PM2,5 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).
Momenteel ligt een nieuwe EU-richtlijn voor luchtkwaliteit ter consultatie waarin nieuwe advieswaarden zijn opgenomen voor PM2,5; PM10 en NOx van respectievelijk 5 µg/m^3, 15 µg/m^3 en 10 µg/m^3.

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.

Het plan voorziet in de realisatie van een ongeveer 37 appartementen. Deze ritgeneratie ongeveer 184 mvt/etmaal veroorzaakt geen verslechtering van meer dan 3% veroorzaakt. Uit de onderstaande berekening van de NIBM-tool blijkt dit. Het plan is daarmee NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan			
	Extra (weekdaggemiddelde)	voertuigbewegingen	184
	Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in ìg/m^3		0,13
	PM_{10} in ìg/m^3		0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in ìg/m^3			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig			

Ad b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.
Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

In 2020 lag de concentratie NO2 ter plaatse tussen de 18 en 20 µg/m^3. De prognose is dat dat in 2031 tussen de 14-16 µg/m^3 zal zijn. Hier mee wordt ruimschoots voldaan aan de huidige grenswaarden maar nog niet helemaal aan de nieuwe WHO-waarden.

Een woning is geen gevoelige bestemming. Ter plaatse van het plan worden de bestaande grenswaarden niet overschreden. De nieuwe richtwaarden van de WHO nog wel overschreden. De gemeente Nijmegen heeft zich daarom gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit is een soort vervolg op het eerdere NSL waarin het Rijk, de provincies en gemeenten inzetten op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit. In het Schone Lucht Akkoord worden maatregelen voorgesteld voor de sectoren (weg)verkeer, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens. In het Schone Lucht Akkoord wordt de bijdrage van de luchtvaart aan emissies in Nederland en de bijbehorende gezondheidseffecten in beeld gebracht. Aanpak en maatregelen worden uitgewerkt in de Luchtvaartnota en de daaropvolgende luchthavenbesluiten.

De volgende doelen en ambities zijn afgesproken in het SLA:

1. Partijen streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

2. Partijen stellen als doel om landelijk in 2030 gemiddeld minimaal 50% gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te behalen voor de negatieve gezondheidseffecten afkomstig van binnenlandse bronnen.

3. Partijen onderschrijven de ambitie om in de sectoren (weg)verkeer, inclusief mobiele werktuigen, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens een dalende trend in te zetten van emissies van stikstofdioxide en fijn stof naar de lucht.

4. Partijen erkennen dat éénieder verantwoordelijk is voor de eigen bijdrage aan de doelstelling en dat partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van het akkoord en voor het bereiken van het doel. Luchtkwaliteit is geen beperking voor het plan.

4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)

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

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage). Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn op voorhand uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius (versie 2023.0.1 van 6 november 2023). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

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 10-6) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de volgende risicobronnen:

- Het Maas-Waalkanaal (465 meter)
- Het spoor (550 meter)

Van bovenstaande bronnen ligt geen PR 10-6 contour over het plangebied.

Alleen zeer onwaarschijnlijke toxische scenario's kunnen in het plangebied optreden. Voor het groepsrisico geldt dat er kan worden verwezen naar de standaard verantwoording die is opgenomen op pagina 33 en 34 van de beleidsvisie externe veiligheid van Nijmegen van februari 2014.

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

4.8 Ruimtelijke veiligheid

Externe veiligheid
Op basis van de EV-signaleringskaart kan worden geconcludeerd dat er drie relevante bronnen in de buurt van het plangebied liggen (zie bijlage voor alle veiligheidsafstanden):

1. Spoorroute 64H (Den Bosch Diezebrug aansl. - Ressen Noord). Hierover vindt vervoer van verschillende soorten gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt op 520 meter afstand. Daarmee reikt enkel het invloedsgebied van stofcategorie B2 (toxische gassen met invloedsgebied van 995 meter) en D4 (toxische vloeistoffen met invloedsgebied van > 4.000 meter) over het plangebied. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen is het maatgevende scenario het ontstaan van een gifwolk.

2. Maas-Waalkanaal (Maascorridor). Hierover vindt vervoer van verschillende soorten gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt op 540 meter afstand. Daarmee reikt enkel het invloedsgebied van stofcategorie LT1 (toxische vloeistoffen met invloedsgebied van 600 meter) en GT3 (toxische gassen met invloedsgebied van 1.070 meter) over het plangebied. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen is het maatgevende scenario het ontstaan van een gifwolk.

3. Rijksweg A73 (wegvak G26/G27). Hierover vindt vervoer van verschillende soorten gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied ligt op 2.800 meter afstand. Daarmee reikt enkel het invloedsgebied van stofcategorie GT4 (toxische gassen met invloedsgebied van 1070 meter) over het plangebied. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen is het maatgevende scenario het ontstaan van een gifwolk.

Op basis van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een verantwoording nodig van de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid hulpdiensten en bluswatervoorzieningen) en zelfredzaamheid nodig. Zie hiervoor de punten verderop in dit advies.

Veilige energietransitie
Energietransitie is een proces waarin de energiehuishouding van Nederland in de komende decennia aangepast wordt om de uitstoot van CO2 te verminderen en minder afhankelijk te worden van fossiele brandstoffen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van windturbines en zonnepanelen als energie-opwekkers en het gebruik van waterstof en lithium-ion-batterijen als energiedragers. Het planvoornemen voorziet niet in een initiatief op het gebied van de energietransitie, dus eventuele risico's hoeven niet te worden beschouwd.

Overstromingsrisico en/of wateroverlast
Na raadpleging van overstroomik.nl kan worden geconcludeerd dat bij overstroming van het plangebied het water tot maximaal 2 meter hoog komt te staan. Het planvoornemen voorziet in appartementencomplexen waar bewoners de mogelijkheid hebben om naar verdiepingen te evacueren die hoger liggen dan 2 meter. Het planvoornemen voorziet niet specifiek in appartementen voor verminderd zelfredzamen. Het uitgangspunt is dus dat bewoners zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Daarnaast voorziet het planvoornemen ook niet in de aanleg van vitale infrastructuur (gasleidingen, elektra, water, data- en verdeelstations, mobiele netwerken, centrales etc.) die kwetsbaar zijn in geval van een overstroming. Eventuele risico's hoeven dus niet nader te worden beschouwd.

Tot slot is het belangrijk om rekening te houden met wateroverlast na hevige regenval. Dit vanwege de veiligheid van bewoners, de bereikbaarheid van het plangebied, het risico op uitval van vitale voorzieningen en risico's door verzakkingen. Na raadpleging van de klimaateffectatlas.nl kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen wateroverlast heeft na een hevige regenbui.

Natuurbrandrisico en droogtestress
Onder natuurgebieden met een (hoog) natuurbrandrisico worden gebieden met heide, veen, duinen en bos verstaan. In Gelderland-Zuid kent met name het oostelijk deel van de regio dergelijke vegetatie. Het risico op een (onbeheersbare) brand in dergelijke gebieden neemt door de trend van steeds warmere zomers en langdurige perioden met weinig neerslag verder toe. Na raadpleging van de klimaateffectatlas.nl kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet ligt in een gebied waar grote natuurbranden kunnen plaatsvinden.

Daarnaast is het ook belangrijk om rekening te houden met hitte- en droogtestress vanwege het droog kunnen vallen van bluswatervoorzieningen en risico's door verzakkingen. Na raadpleging van de klimaateffectatlas.nl kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet in een gebied ligt dat wordt gekenmerkt door droogtestress.

Evenementenveiligheid
Het planvoornemen voorziet niet in de organisatie van een evenement, dus eventuele risico's hoeven niet te worden beschouwd.

Verkeersveiligheid
Het planvoornemen voorziet niet in een initiatief met bijzondere of grote verkeer aantrekkende werking, dus eventuele risico's hoeven niet te worden beschouwd.

Sociale veiligheid
Het planvoornemen voorziet in woningbouw, dus het advies is om te voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Denk bijvoorbeeld aan goed hang- en sluitwerk, verlichting en een rookmelder of goede verlichting in de buurt.

Bestrijdbaarheid hulpdiensten

<u>Bluswatervoorziening</u>
De bluswatervoorzieningen nabij het plangebied zijn niet toereikend genoeg. De afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening (ondergrondse brandkraan) is op de meeste punten meer dan 40 meter, en voldoet daarmee niet aan het Bouwbesluit. Het advies is om een primaire bluswatervoorziening te realiseren met een minimumcapaciteit van 60 m3/u. In de betreffende bijlage worden de vereisten genoemd bij verschillende soorten bluswatervoorzieningen.

De afstand tussen de opstelplaats en een geboorde put mag niet groter zijn dan 2 meter en de geboorde put dient tot op 4 meter te bereiken zijn met een blusvoertuig. Voor een tankautospuit kunnen de volgende afmetingen worden aangehouden voor een opstelplaats, (deze kan en zal vaak samenvallen met de openbare weg, zie ook afbeelding 4.12):

- Een breedte van 4,5 meter
- Een lengte van 10 meter
- Een vrije doorgangshoogte van 4,2 meter
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton
- Bestand tegen het maatgevende totaalgewicht van de basisvoertuigen die bij een veiligheidsregio in gebruik zijn. In de regel is dit minimaal 15 ton.

<u>Bereikbaarheid</u>
De erftoegangswegen in het plangebied dienen aan bepaalde vereisten te voldoen wil het plangebied te bereiken zijn voor hulpdiensten. Op erftoegangswegen (de wegen binnen het verblijfsgebied) dient voldoende ruimte te zijn om hulpdienstvoertuigen doorgang te kunnen geven, waardoor een minimale berijdbare breedte van 4.50 meter nodig is. Verkeersdeelnemers dienen uit te kunnen wijken om het hulpdienstvoertuig passeerruimte te geven. Daarnaast dient er een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter boven de kruin van de weg te zijn en een binnenbochtstraal van ten minste 5,5 meter.

Doodlopende routes hebben specifieke eisen op basis waarvan de breedte van de weg gebaseerd is. In onderstaande afbeelding wordt per situatie aangegeven welke breedte van toepassing is.

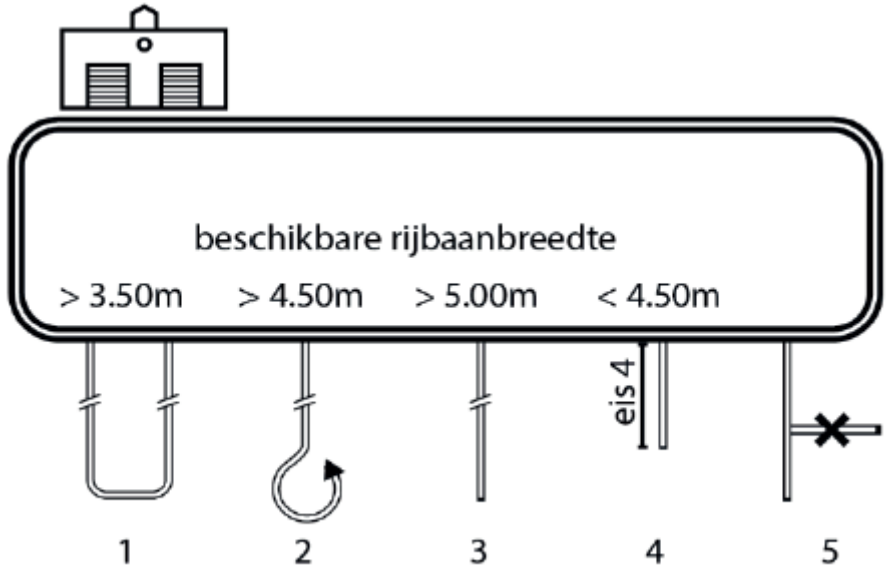
1. Normale situatie, geen doodlopende route: bereikbaarheid = voldoende bij wegbreedte van minimaal 3,50 meter bij eenrichtingsweg en 4,5 meter bij tweerichtingsweg;

2. Doodlopende route met keermogelijkheid: bereikbaarheid = voldoende bij wegbreedte van minimaal 4,50 meter en lengte van maximaal 80 meter;

3. Doodlopende route zonder keermogelijkheid: bereikbaarheid = voldoende bij wegbreedte van minimaal 5 meter en lengte van maximaal 80 meter;

4. Doodlopende route zonder keermogelijkheid en smaller dan 4,5 m: bereikbaarheid = voldoende bij maximale lengte van 40 meter;

5. Doodlopende weg met aftakking: bereikbaarheid = onvoldoende.



In geval van een gifwolk is het belangrijk dat hulpdiensten bovenwinds kunnen aanrijden en dus de keuze hebben tussen twee aanrijroutes. Geconcludeerd kan worden dat deze mogelijkheid er is.

Zelfredzaamheid bewoners
In voorgaande beschouwing blijkt dat bewoners te maken kunnen krijgen met een hoge waterstand door overstroming en met een gifwolk als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op een van de nabijgelegen transportroutes. Het uitgangspunt is dat bij dit planvoornemen geen functies worden gerealiseerd voor verminderd zelfredzamen. Het advies is om over deze risico's te communiceren naar de bewoners toe en handelingsperspectieven mee te geven:

1. Bij een overstroming:

- Zoek de hoogste plek in huis op of ga naar een droge plek in de buurt.
- Controleer of u weg kunt komen via dakraam of ladder.
- Denk aan uw persoonlijke medicatie, hygiëne en EHBO-kist.
- Zorg voor voldoende (houdbaar) eten en (drink)water (vul uw badkuip).
- Sluit gas, water en elektriciteit af.
- Wacht op nadere instructies van hulpdiensten.

2. Bij een gifwolk:

- Blijf binnen en sluit ramen en deuren.
- Schakel de ventilatie uit.
- Wacht op nadere instructies van hulpdiensten.

4.9 Bodem

Op de locatie is recent bodemonderzoek uitgevoerd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Fanfarestraat 51-53 te Nijmegen, Tauw BV, kenmerk R001-1272540MCR-V01 van 6-11-2019;

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Fanfarestraat 51-53 te Nijmegen, Tauw BV, kenmerk R001-1283034LFK-V01 van 28-10-2021.

Uit deze bodemonderzoeken blijkt:

- De grond is in de bovenste halve meter licht verontreinigd met metalen en/of PAK. In de ondergrond (ca. 0,5-2 meter diep) zijn geen verontreinigingen aangetoond;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, naftaleen en PER;
- Er is tijdens het veldwerk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is geen asbest aangetoond in de bovenste halve meter grond;
- Er zijn in de bovenste halve meter grond verhoogde gehalten PFAS gemeten. De gemeten gehalten overschrijden de normen uit het “Tijdelijk Handelingskader PFAS” niet.

Op de locatie zijn twee ondergrondse tanks aanwezig. Deze tanks zijn in 1993 conform de richtlijnen van het Kiwa gesaneerd (inwendig gereinigd en afgevuld met zand; certificaatnummers K1457 en K1585). Tijdens de tanksanering is bij beide tanks geen bodemverontreiniging waargenomen. Wordt bij de herontwikkeling van de locatie gegraven op de plaats van de ondergrondse tanks? Dan moeten de tanks worden verwijderd.

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

4.10 Water

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

Algemeen
Het plan behelst de herontwikkeling van een schoolterrein aan de Fanfarestraat in het kader van de doorcentralisatie onderwijshuisvesting. Op het terrein van de school moet woningbouw mogelijk gemaakt worden.

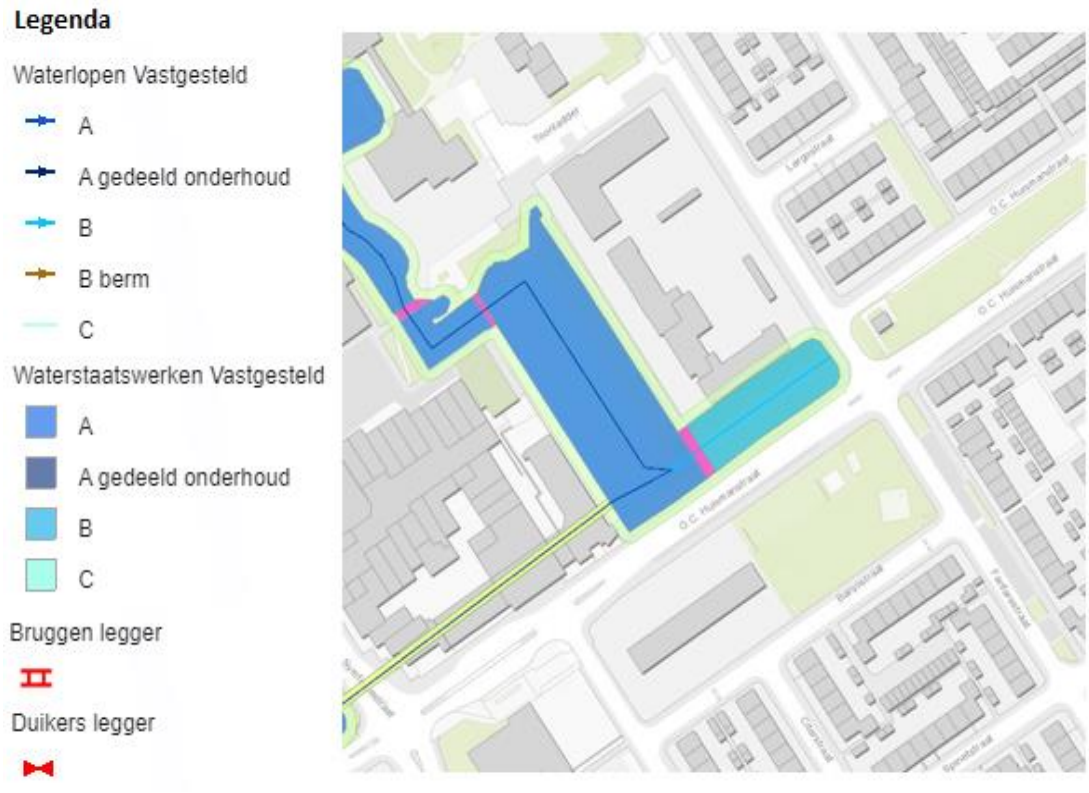
Het plangebied ligt in de wijk Neerbosch-Oost en maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het bemalingsgebied Neerbosch-Oost. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant.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

Het beleid van het Waterschap Rivierenland is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Versterken Verbinden Vergroenen. 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
Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, nabij het plangebied wel. Langs het plangebied ligt een watergang die onderdeel is van het oppervlaktewatersysteem van Neerbosch-Oost. De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland.

Aan de westelijke zijde van het plangebied ligt een A-watergang. Het waterschap onderhoudt deze watergang. Aan de zuidelijke zijde van het plangebied ligt een B-watergang. De gemeente dient deze watergang te onderhouden. Het waterschap schouwt de watergang één keer per jaar. De kwaliteit van het water in de watergang is niet optimaal. In de watergang is veel bagger aanwezig wat waarschijnlijk wordt veroorzaakt door de bomen langs de watergang. Deze zorgen voor bladval en hebben een negatief effect op de zoninval in de watergang.

Het verwijderen van de bomen kan de waterkwaliteit verbeteren. Omdat de bomen buiten het plangebied staan, kan dit plan niet voorzien in het verwijderen van de bomen. Het waterschap adviseert bij de inrichting van het gebied rekening te houden met de onderhoudbaarheid van de watergang. Ook hierdoor kan de waterkwaliteit en daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de watergang toenemen.



Figuur 1 Gedeelte legger wateren Waterschap Rivierenland

Grondwater
Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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

- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;

- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;

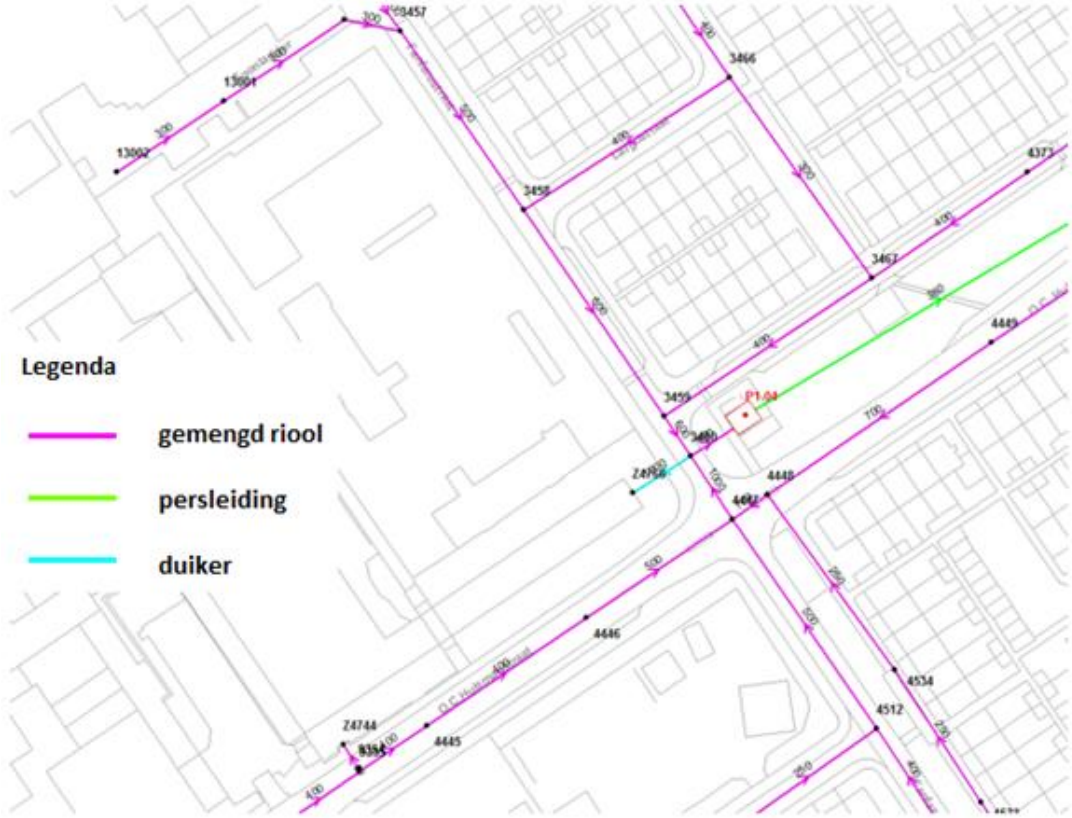
- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen.

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

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 Fanfarestraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. Bij hevige neerslag kunnen vanuit dit stelsel overstortingen naar oppervlaktewater plaatsvinden. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater en hemelwater moeten op eigen terrein (ook inpandig) gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.



Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. 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.

Voor plannen met meer dan 500 m^2 verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Voor plannen met meer dan 500 m^2 extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig. In het plangebied stond tot 2021 een schoolgebouw. Deze is ondertussen afgebroken. Het schoolgebouw inclusief schoolplein had een verhard oppervlak van 3.417 m^2. In de toekomstige situatie zal 2.785 m^2 verhard oppervlak gerealiseerd worden. Ten opzichte van de eerdere situatie neemt het verharde oppervlak met 632 m^2 af. Vanuit de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' van de gemeente Nijmegen volgt een bergingsnorm van 10 mm ten opzichte van het verharde oppervlak. Daarmee bedraagt de totale bergingsopgave 279 m^3. Bij toepassing van halfverhardingen en groendaken is er een reductie in de minimale bergingscapaciteit. Hiermee is er voldoende ruimte beschikbaar om hemelwater binnen het plangebied te bergen. Conclusie is dat het plan geen negatieve effecten heeft op het rioleringsstelsel of (indirect) oppervlaktewatersysteem.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunningsaanvraag, activiteit bouwen moeten een goedgekeurd rioleringsplan / waterhuishoudkundig plan bevatten. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag.

Belangrijke keuzen die al in het stadium van het schetsontwerp gemaakt moet worden, zijn:

- het type infiltratievoorziening/filtervoorziening

- dimensies en het globale functioneren van de infiltratievoorziening(en)

- de locatie(s) van infiltratievoorziening(en) en noodoverlopen naar openbaar gebied

- de locatie voor eventuele uitbreiding van wateroppervlak (indien extra berging nodig is)

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.

Bouwen boven gemeentelijke riolering is niet toegestaan en kan betekenen dat riolering verlegd of dat de inrichting gewijzigd moet worden. Bij hoofdtransportleidingen dient rekening gehouden te worden met niet te bebouwen stroken aan weerszijden van de leiding van 6 m. Deze eis is vastgelegd in artikel 2.5.19 van de Nijmeegse bouwverordening.

Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het verdient aanbeveling afvalwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren. Het verdient tevens aanbeveling goede afspraken te maken over de afvoer van afvalwater en hemelwater over de percelen van derden als die situatie zich voordoet en die afspraken goed vast te leggen. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

4.11 Flora en Fauna

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

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

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

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die handelingen uitvoert met eventuele nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Deze vergunning moet bij de provincie aangevraagd worden. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van deze beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

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

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

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden. Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

In juli 2023 heeft Waardenburg ecology een quick scan beschermde soorten uitgevoerd aan de Fanfarestraat (notitie met kenmerk 23-253). Uit de quick scan blijkt dat mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn in het gebied. Dit betreft enige holtes in de bestaande aanwezige bomen. Mochten de bomen gekapt worden dan dient er nader onderzoek plaats te vinden. Voor deze bestemmingsplanwijziging is er geen kap noodzakelijk. Voor wijziging van dit bestemmingsplan is daarmee geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

In 2021 is er ontheffing WNB (zaaknummer 2020-018426) afgegeven ten behoeve van de sloop van het aanwezige schoolgebouw. Als voorwaarde is opgenomen dat in de nieuwbouw 8 kleine platte inbouwkasten geplaatst moeten gaan worden. De voorwaarden zijn hiermee van toepassing op deze bestemmingsplanwijziging en de bebouwing die hieruit volgt.

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

Gelders Natuurnetwerk
In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd.
Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt.

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

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

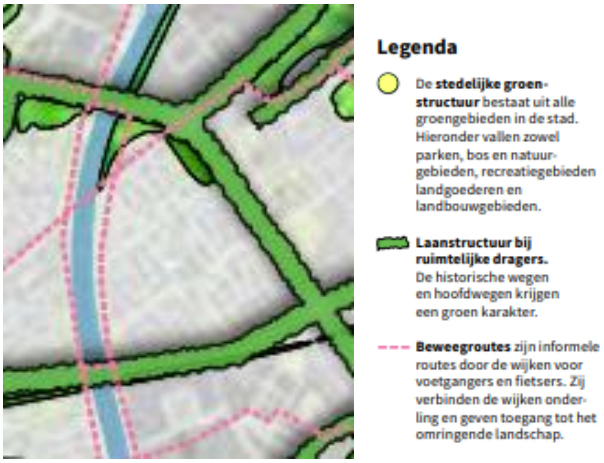
Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Uitgangspunten Omgevingsvisie

- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'. Dat betekent dat we bewust ruimte creëren voor de natuur in de groenstructuur. (bijvoorbeeld door planten te gebruiken die als voedselbron voor dieren dienen) en in gebouwen (bijvoorbeeld door schuil- en nestelgelegenheden in het gebouw te integreren).
- We realiseren een aantrekkelijke en groene buitenruimte in de stad en in de wijken, die uitnodigt om te ontmoeten en te spelen. Bijvoorbeeld door met woningen in een hofje en gezamenlijke ontmoet- en speelplekken in de buurt.

- Gezamenlijk versterken we de groenkwaliteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hitte stress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouw initiatieven zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Groen maakt de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving.
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken door natuurparels (groene gebieden met een hoge biodiversiteit) onderling en met de natuurgebieden buiten de stad te verbinden.
- We willen een groene stad met ruimte voor diverse soorten groen, zowel in de wijken als in en om de stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners en creëren we ook voldoende ruimte voor dieren. We willen de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren.



Neerbosch kent een groene omranding en beweegroutes langs het kanaal. Binnen het plangebied liggen geen stedelijke structuren.

Coalitieakkoord 2022-2026, Nijmegen: samen vooruit
Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

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

Er wordt bij de wijziging van het bestemmingsplan voldaan aan de gestelde norm.

Groenplan De groene draad (2007)
Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

- inzicht te geven in het totaal van groene ontwikkelingen in en om de stad en hun onderlinge samenhang;
- een sturingsinstrument voor het bestuur te zijn voor groene ontwikkelingen in de stad;
- vanuit een groen toekomstperspectief een gids of leidraad te zijn voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen;
- de groene ambities te benoemen voor de komende jaren die vertaald worden in een uitvoeringsprogramma.

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

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



Ook op dit kaartje is de groene omzoming van Neerbosch te zien. Binnen het plangebied zelf is geen groen uit de groenstructuur aanwezig.

Bomenplan Nijmegen 2021
Het Bomenplan vervangt het laatste boombeleid “Handboek Stadsbomen: het Groene Kapitaal van Nijmegen” uit 2009. Het Bomenplan Nijmegen (2021) 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 verschillende doelstellingen van dit bomenplan zijn:

- Gezonde bomen die we zo lang mogelijk behouden;
- Bomenkap zoveel mogelijk vermijden;
- Aanplant van bomen zoveel mogelijk stimuleren en

- Dat de belangrijkste bomen in de stad een groene beschermende verbindende structuur vormen.

Het Bomenplan Nijmegen 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.

Binnen het plangebied zijn een aantal bomen aanwezig.

De bomen aan de Fanfarestraat vallen onder de hoofdboomstructuur, zowel cultuurhistorisch als ecologisch.





Binnen het bomenplan kennen we een hoofdstuk over bijzondere bomen. De volgende categorisering wordt hierin aangegeven:

	Leeftijd	Stamomtrek
Monumentale boom	70+	>50 cm
Waardevolle boom	50-70	n.v.t.
Buitengewone boom	n.v.t.	n.v.t.

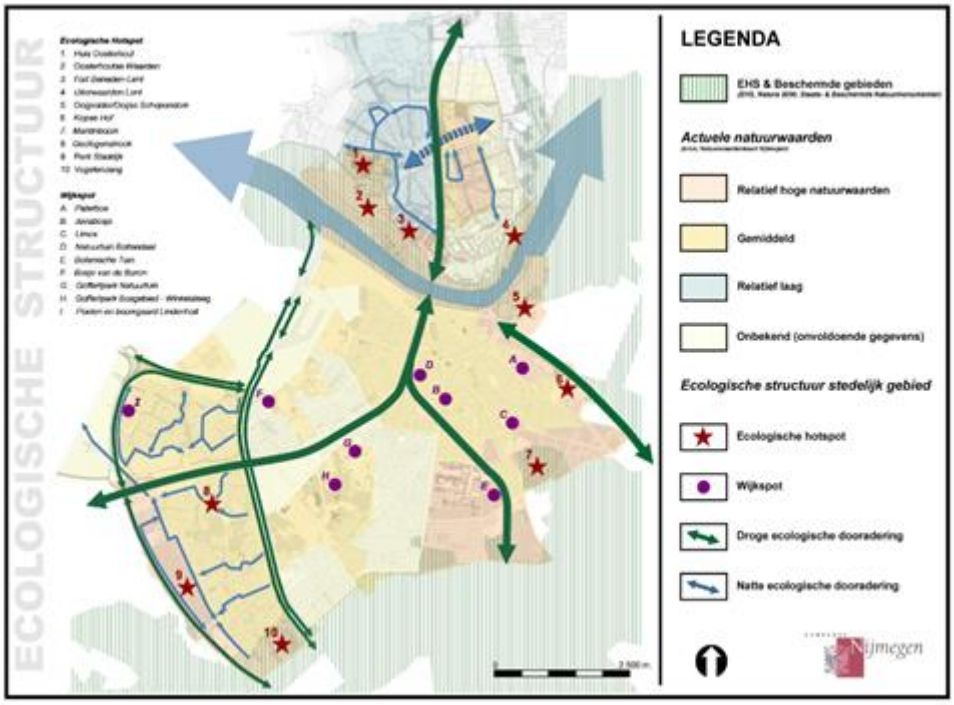
Figuur 3. Overzicht bijzondere bomen

Deze bomen vinden we net als de hoofdboomstructuur waardevol. Daarom worden deze bomen extra beschermd.

De hoofdboomstructuur en alle waardevolle bomen dienen binnen het plan behouden te blijven. Bij een dermate slechte conditie of gebreken die volgen uit een Boominventarisatie of Boomeffectanalyse kunnen bomen gekapt worden. Echter volgt hierop een gepaste compensatie aan de hand van de waarderingstabel uit het bomenplan.

Ecologie van de stad

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Grootschalige natuurgebieden om de stad, zoals de Gelderse Poort, de uiterwaarden van de Waal, De Ooypolder, het Hatertse Vennengebied, Heumensoord fungeren hierbij als brongebied voor natuurwaarden in de stad.
We hebben de ecologische structuren, de ecologische hotspots en de ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking. Ecologische hotspots zijn waardevolle gebieden die, in relatie met de gebieden om de stad, een functie vervullen voor algemene en zeldzame soorten. Hier stemmen we het beheer af op de natuurwaarden en wordt het gebruik van die gebieden voor recreatie meer gereguleerd en gestuurd wordt. Tevens waken we bij deze hotspots voor versnippering, aantasting en doorsnijding. De ecologische waardevolle wijkspots vervullen een rol op wijkniveau en maken het mogelijk om natuur dichtbij huis te beleven.



Hieronder de tekst voor plangebieden in de Waalsprong:

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

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen
Nijmegen is een van de groenste steden van Nederland. Niet alleen door de aanwezigheid van veel groen, maar ook vanwege de groene bestuurlijke ambities. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals dit plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Op 14 november 2018 heeft de gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

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

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

Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze

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

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

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

4.12 Cultuurhistorie

Rijksbeleid
Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren. Deze wetgeving wordt overgenomen in de Omgevingswet. De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Gemeentelijk beleid

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

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

Nota Cultureel Erfgoed en Erfgoedstrategie
Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15 mei 2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling; kennis & inspiratie; en bescherming & instandhouding. In 2020 heeft de raad de Erfgoedstrategie vastgesteld waarin een aantal speerpunten voor het erfgoedbeleid zijn benoemd. Er is hiermee onder andere ingezet op een betere instandhouding en bescherming van het Nijmeegse erfgoed. De erfgoedambities uit de betreffende beleidsdocumenten zijn verwoord in de Omgevingsvisie.

Cultuurhistorische waardenkaart
De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP 2021).
Met de Notitie Cultuurhistorische Waardenkaart Nijmegen is door de raad vastgesteld (datum raadsbesluit 8-3-2023) dat de kaart zal worden gebruikt voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen en dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden meegenomen in de belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen en er planregels ter bescherming van het aanwezige erfgoed kunnen worden opgesteld. Voor de deelgebieden die bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart niet zijn onderzocht geldt een onderzoeksplicht. In deze gebieden zal het aanwezige erfgoed nog geïnventariseerd en gewaardeerd moeten worden.

Voor dit bestemmingsplan ziet de kaart er als volgt uit:



Uitsnede CHW kaart met in blauw de indicatieve aanduiding van het plangebied

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten
Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en stadsbeeldobjecten zijn opgenomen in het Monumentenregister van de gemeente Nijmegen. Dit is o.a. te raadplegen via www.nijmegen.nl/monumenten.

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

Cultuurhistorisch waardevolle structuren
Historische weg: Fanfarestraat
De huidige Fanfarestraat is een in oorsprong oude weg die van voor 1832 stamt. De weg herinnert aan het historische verkavelingspatroon in dit gebied, waarbij het land tussen de Dorpsstraat en de Graafseweg was onderverdeeld in lange, smalle stroken. Daarmee heeft de weg cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan
De bestemmingsplanwijziging heeft geen invloed op het beloop van de historische structuren. Vanuit cultuurhistorie zijn er dan ook geen bezwaren tegen de wijziging.

4.13 Archeologie

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

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

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

Gemeentelijke beleid
Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Erfgoedwet, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van het facetbestemmingsplan archeologie (2023). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

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

Bestaande archeologische waarden in het plangebied
Het plangebied Fanfarestraat 51-53 lag voor deze bestemmingsplanwijziging in een gebied met de waarde archeologie 4. Een waarde 4 is toegekend aan gebieden waar we in Nijmegen een middelhoge verwachting aan toekennen.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart 2023 met in groen het plangebied. In oranje de gebieden met een middelhoge archeologische waarde, in paars de gebieden van (zeer) hoge archeologische waarde

Uitgevoerd onderzoek
In het voorjaar van 2020 is in het gebied een bureauonderzoek met aansluitend toetsend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat er mogelijk behoudenswaardige archeologische resten in het gebied aanwezig konden zijn. Om deze verwachting te toetsen werd een proefsleuvenonderzoek aanbevolen. Dit is vervolgens later dit jaar uitgevoerd.

Uit het gravende onderzoek komt naar voren dat er wel sprake is van archeologische resten in het plangebied, maar dat deze conform de waarderingstabel van de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) niet behoudenswaardig zijn.

Van het gravende onderzoek is nog geen eindrapport beschikbaar, de voornaamste conclusies inclusief waardering staan echter in het evaluatie- en selectieadvies dat voor deze locatie is opgesteld.

De bedoelde rapporten zijn:

- M. van Kooten en P. van de Geer, *Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek aan de Fanfarestraat 51-53 te Nijmegen*, Archeologische Berichten Nijmegen – Briefrapport 301, Nijmegen 2020
- M. van Kooten, *Archeologische proefsleuven aan de Fanfarestraat,* gemeente Nijmegen, Briefrapport 326, Nijmegen 2021.

Bestemmingsplanregels
De bestaande waarde 4 kan afgewaardeerd worden naar waarde 0: er is geen sprake (meer) van behoudenswaardige archeologische resten. Er is dus ook geen reden om voor een planologische bescherming regels op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Benodigd onderzoek
Het gevolg van de nieuwe waarde 0 is dat er geen archeologisch onderzoek als verplichting aan toekomstige omgevingsvergunningen gekoppeld zal worden. De wettelijke meldingsplicht van zogenaamde toevalsvondsten blijft echter wel gelden.

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

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

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

4.14 Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

De veiligheid ten opzichte van explosieven (mits binnen het plangebied aanwezig) moet altijd verzekerd zijn voor er grondwerk verricht wordt. Het betreffende terrein is niet verdacht. Het protocol toevalsvondsten geldt.

4.15 Kabels en leidingen

Kabels en (riool)leidingen vormen op voorhand voor de planontwikkeling geen belemmering. In een later stadium zal worden bekeken of er verleggingen/nieuwe voorzieningen noodzakelijk zijn.

4.16 Bereikbaarheid - mobiliteit

1. Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:
Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Fanfarestraat 51-53. Het gemotoriseerd verkeer wordt via een, in het plangebied gelegen, parkeerterrein aan de Fanfarestraat ontsloten. De Fanfarestraat functioneert als erftoegangsweg binnen een 30km/u zone.

Langzaam verkeer:
Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser via het parkeerterrein en de om het plangebied liggende paden ontsloten naar de aangrenzende wegen.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorzieningen van de O.C. Huismanstraat. Deze bevinden zich respectievelijk op ca. 150m. en 250m. loopafstand.

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

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”. Het plangebied 'Fanfarestraat 51 - 53' valt in gebied "rest bebouwde gebied".

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

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de gebiedsontsluitingswegen en industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. (uitgezonderd gedeelte van de Neerboscheweg). Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h..

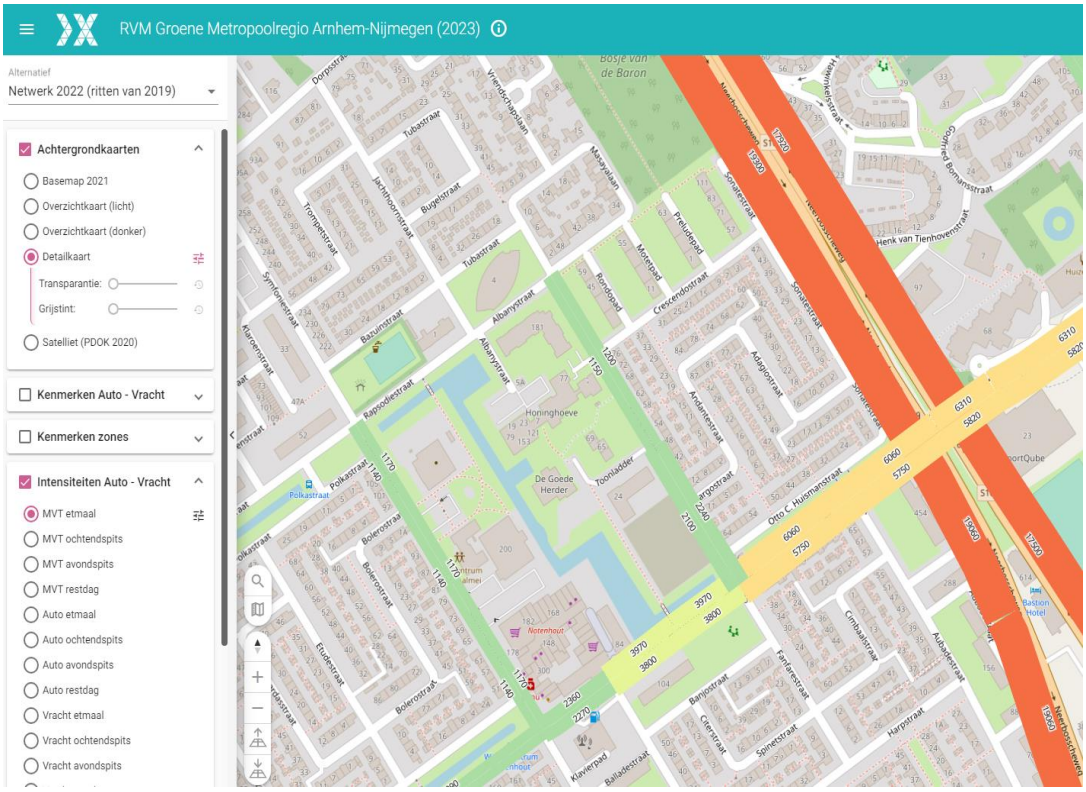
Het plangebied ligt aan de oostzijde aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h..
Aan de zuidzijde wordt het gebied voor de voetgangers op een voetpad aan de O.C. Huismanstraat ontsloten. De O.C. Huismanstraat is een gebiedsontsluitingsweg. Hiervoor geldt een maximumsnelheid van 50 km/h..

5. Verkeergeneratie
De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. Dit is een uitwerking van de door raad vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030”.

Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt de ontwikkeling van het plangebied 'Fanfarestraat 51 - 53' in gebied "Rest bebouwde kom".

Het plangebied bevat maar een beperkte uitbreiding van woningen, dat een geringe verkeerstoename ten gevolge heeft. De 37 appartementen middenduur/gemiddeld met een ritgeneratie per appartement 5,2 mvt heeft ca. 193mvt/etmaal tot gevolg. De verkeersgeneratie 'school' is berekend op ca. 137mvt/etmaal. De toename hierdoor ontstaat is ca. 56mvt/etmaal.

Deze verkeerstoename kan prima op de aanwezige verkeersinfrastructuur worden verwerkt.



Verkeersintensiteit volgens het verkeersmodel RVM Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2023) Netwerk 2022 (ritten van 2019) is 2100 + 2240 = 4340 motorvoertuigen per etmaal.

4.17 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

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 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 CO2 opslaat en hernieuwbaar is.

2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:

a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;

b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.

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

In de Grond- weg en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen van duurzame keuzen maken we o.a. gebruik van het Ambitieweb en Dubocalq. We streven naar een gesloten grondbalans.

Er worden grondgebonden woningen toegevoegd. Wij adviseren materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken en de mogelijkheden te onderzoeken voor circulaire bouw. Hierbij kan men kiezen voor biobased materialen, rekening houden met toekomstig hergebruik (losmaakbaarheid meenemen in ontwerp) en zo min mogelijk gebruik van primaire grondstoffen.

Klimaatadaptief
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 en waterschapen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. De regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

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, schaduw van bomen en verkoeling door beplanting, 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 om wateroverlast en droogte te voorkomen.

Het is onze ambitie dat het watersysteem zichtbaar (bovengronds) is en een positieve bijdrage levert aan het woon- en verblijfsklimaat en recreatieve en ecologische kansen schept. De waterhuishouding vormt een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave. We maken een robuust watersysteem dat rekening houdt met de impact van klimaatverandering, en zodoende zowel toenemende piekbuien als drogere perioden aankan. We belasten het riool niet met regenwater maar laten het via een bodempassage naar het oppervlaktesysteem stromen. Zo zorgen het watersysteem en het groennetwerk voor een klimaatbestendige, gezonde openbare ruimte.

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 en het zorgt voor minder hittestress en droogte.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt zodat het 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 en zorg voor voldoende schaduw op parkeerterreinen.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen kunnen bijdragen aan de vermindering van hittestress in de woning.

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 nadere uitwerking van natuurinclusief bouwen.

De gemeente stelt een klimaatadaptatieplan op. Hierin zijn verschillende doelstellingen opgenomen. Wij adviseren het gebied klimaatbestendig in te richten door aan de volgende doelstellingen te voldoen:

- Pas het bestaand groen zoveel in en realiseer niet meer verharding dan noodzakelijk. De streefwaarde hierbij is minstens 40% groen. Het plangebied bestaat nu uit groen met kassen en een woning. Door de planontwikkeling zal de verharding toenemen. De streefwaarde van minstens 40% is hier van toepassing.

- We infiltreren 75% van het regenwater dat jaarlijks valt lokaal. Het watersysteem in de Waalsprong leent zich voor een goede infiltratie van hemelwater. Het water kan afwateren naar het singelsysteem en blijft binnen het gebied. Door het WIW toe te passen, zal aan deze doelstelling worden voldaan.

- De bergingscapaciteit voor privaat en openbaar gebied moet in totaal voldoen aan 70 mm in een uur. Met het huidige watersysteem in de Waalsprong voldoen we hieraan.

- De belangrijkste loop- en fietsroutes liggen op het heetst van de dag voor minimaal 40% in de

schaduw. Het gaat hierbij om het percentage schaduw van bomen en gebouwen.

De gebouwen worden aan de noordoostzijde ontworpen rondom een pockettuin met een groene inrichting (de Gaard). Parkeren wordt ingepast in een parkeertuin. Langs de Fanfarestraat wordt een groenstrook toegevoegd om bestaande bomen te behouden. Er worden hier parkeerplaatsen ingepast tussen heestervakken en de bestaande bomen. Er is een oplegnotitie gemaakt om de toolbox natuurinclusief bouwen toe te passen op de rest van Nijmegen. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de bouw van de woningen.

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 in dit gebied. 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.

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. 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.

De mogelijkheid wordt onderzocht tot het bouwen van energieneutrale woningen. Hierbij wordt gedacht aan het toevoegen van zonnepanelen. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem (WKO).

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen West - 12 (Fanfarestraat) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Fanfarestraat 51-53, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de wijk Neerbosch-Oost. De herontwikkeling bestaat uit sloop schoolgebouw, nieuwbouw woningen en aanpassing openbare ruimte.

De grondexploitatie bevat aan- en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk, aanpassing openbare ruimte en gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt circa € 2,5 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor woningen én de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Het participatieproces voor het plan is in 2021 voorafgaand aan de tenderfase gestart. Dit proces is samengevat in het 'Participatiedocument Fanfarestraat 51-53'. Dit document is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit verslag is aangegeven hoe omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan Fanfarestraat 51-53 zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het participatieproces worden voortgezet.

7.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 6 september 2023 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 22 november 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Overleg

Er spelen geen rijks-, provinciale en/of waterschapbelangen. Ambtshalve heeft overleg met Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Zij zijn akkoord met het plan. Vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk.

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Fanfarestraat Nijmegen

Bijlage 2 Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling

Bijlage 3 Besluit HW geluid

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Stikstofrapport

Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Bijlage 7 Veiligheidsafstanden EV en Vereisten bluswatervoorzieningen

Bijlage 8 Bodemonderzoek 2019

Bijlage 9 Bodemonderzoek 2021

Bijlage 10 Quickscan Flora en fauna

Bijlage 11 Ontheffing wnb

Bijlage 12 Boom Effect Analyse - Fanfarestraat

Bijlage 13 Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Fanfarestraat 51-53

Bijlage 14 Archeologische proefsleuven Fanfarestraat

Bijlage 15 Protocol toevalsvondst van een explosief

Bijlage 16 Participatiedocument Fanfarestraat 51-53

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen West - 12 (Fanfarestraat 51-53) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP11012-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

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

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 archeologisch deskundige

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

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch onderzoek

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bed 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.

1.17 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 zij 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.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 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).

1.21 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.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 BEVI-bedrijf

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

1.25 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.

1.26 bijgebouw

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

1.27 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.

1.28 bouwhistorisch onderzoek

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”.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwkundige afscheiding

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

1.31 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'.

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

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

1.35 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.

1.36 centraal wonen

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

1.37 cultuurhistorische waarden

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

1.38 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.

1.39 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.40 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.

1.41 dakterras

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

1.42 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.43 erf

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

1.44 escortbedrijf

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

1.45 evenement

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

1.46 garagebox

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

1.47 gebouw

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

1.48 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.

1.49 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.

1.50 (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.

1.51 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.52 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.53 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.54 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.

1.55 hoofdbebouwing

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

1.56 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.

1.57 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.

1.58 huishouden

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

1.59 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.

1.60 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.

1.61 landschappelijke waarden

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

1.62 kwetsbaar object

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

1.63 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.

1.64 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.

1.65 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.

1.66 moestuin

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

1.67 natuurlijke waarden

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

1.68 nutsvoorziening

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

1.69 omgevingsvergunning

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

1.70 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.

1.71 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.72 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.

1.73 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.

1.74 overig bouwwerk

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

1.75 overkapping

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

1.76 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.

1.77 parkeergarage

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

1.78 parkeren

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

1.79 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.80 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.81 prostituee

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

1.82 prostitutie

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

1.83 prostitutiebedrijf

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

1.84 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.

1.85 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.86 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.

1.87 seksinrichting

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

1.88 stadslandbouw

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

1.89 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.

1.90 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.

1.91 straatprostitutie

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

1.92 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.

1.93 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.

1.94 verblijfsgebied

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

1.95 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.

1.96 vervoermiddel

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

1.97 voertuig

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

1.98 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.99 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.100 wadi

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

1.101 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.102 wonen

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

1.103 woning

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

1.104 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.

1.105 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.

1.106 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.

1.107 woonwagen

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

1.108 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.

1.109 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.

1.110 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.111 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.112 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.

1.113 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, balkons, galerijen en frames van balkons. Ondergrondse bouwwerken worden meegerekend.

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.7 bouwhoogte van een kap

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

2.8 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.10 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.11 gevellijn

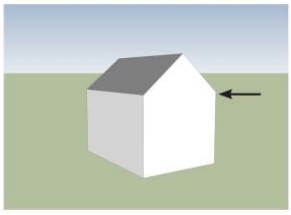
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.12 goothoogte van een bouwwerk

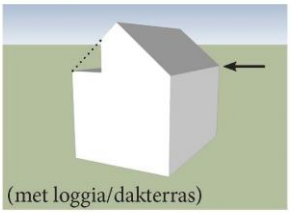
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

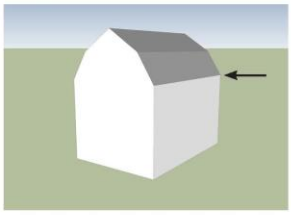
ZADELDAK



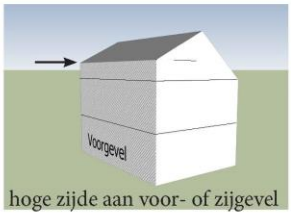
ONDERBROKEN ZADELDAK



MANSARDEDAK

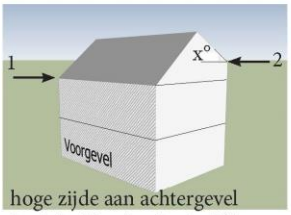


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

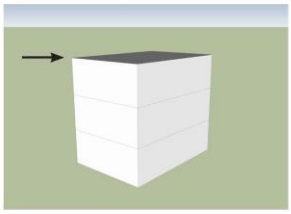
ASYMMETRISCH ZADELDAK



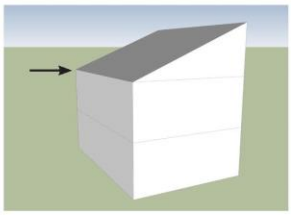
hoge zijde aan achtergevel

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

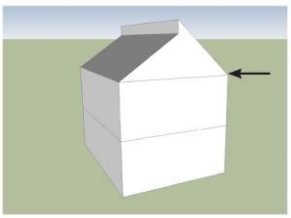
PLATDAK



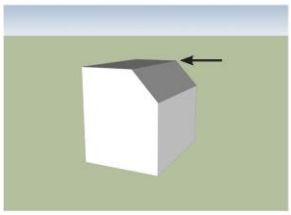
LESSENAARSDAK



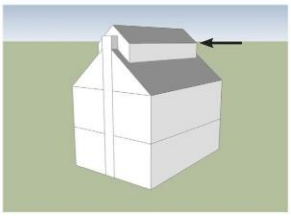
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



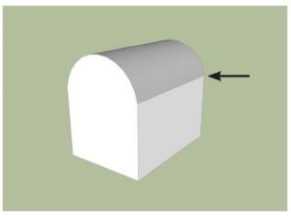
GEDEELTELIJK PLATDAK



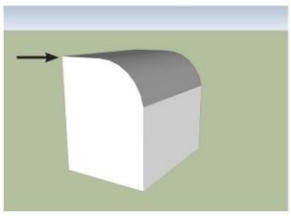
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



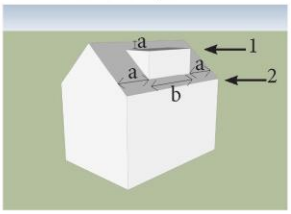
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

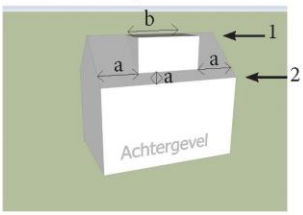


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



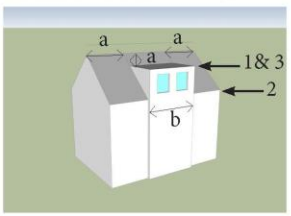
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



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

2.13 inhoud van een bouwwerk

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

2.14 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.15 peil

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

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

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

2.16 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen (maximaal 37 appartementen);
b. verblijfsgebieden;
c. ontsluitingswegen;
d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

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:

<u>algemene bouwregels</u>

a. 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.

<u>gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak'</u>

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
    3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
    4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;

5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen.

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak'

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:

a. 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;
b. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
c. 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;
d. 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;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
f. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
   - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
   - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
   - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
   - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
g. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:

a. 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;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

geluid

de karakteristieke geluidwering voor wegverkeerslawaai groter is dan de cumulatieve geluidbelasting, als opgenomen in Bijlage 1 "Akoestisch onderzoek met kenmerk PRS2023246", tabel 16, minus 33 dB met een minimum van 20 dB.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in Bijlage 2 "Oplegnotitie Fanfarestraat 51-53 Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit artikel 3.2.3 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

3.3.2 Strijdig gebruik

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Beeldende kunst

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst en gedenktekens zijn binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

5.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m^2;
c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
f. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

5.3 Ondergronds bouwen

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

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bouwen onder peil binnen de bestemming Woongebied 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 5.2 is toegestaan;
e. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
f. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.2 Evenementen

Evenementen zijn binnen alle bestemmingen toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor een vergunningvrij evenement op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

6.3 Seksbedrijf

6.3.1 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 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning maximaal 0,5 meter afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte van dit plan, voor zover dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Regels verkamering

8.1.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

a. het een bestaande situatie betreft;
b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

8.1.2 Afwijken van de regels voor verkamering

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 8.1.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

8.2 Parkeerregels

8.2.1 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.

8.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

8.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

a. als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen zoals vastgesteld op 5 april 2022 en opgenomen in Bijlage 3 bij de planregels.
b. bij een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik wordt aan de hand van de beleidsregels

Parkeren van de gemeente Nijmegen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

8.2.4 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.

8.2.5 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 en in lid 8.2.3 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels Parkeren opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzonderingen

Artikel 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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 9.2.1, 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.

9.2.3 Uitzonderingen

Artikel 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen West - 12 (Fanfarestraat 51-53)'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek met kenmerk PRS2023246

Bijlage 2 Oplegnotitie Fanfarestraat 51-53 Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen

Bijlage 3 Beleidsregels Parkeren