Nijmegen Westkanaaldijk 2016 - 3 (Hogelandseweg 104)

bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**15**
3.1	Relevant rijksbeleid	15
3.2	Relevant provinciaal beleid	15
3.3	Relevant regionaal beleid	17
3.4	Relevant gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	20
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**21**
4.1	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	21
4.2	Economische Zaken	21
4.3	Bedrijven en milieuzonering	22
4.4	Geluid	23
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Ruimtelijke veiligheid	25
4.9	Bodem	26
4.10	Water	26
4.11	Flora en Fauna	29
4.12	Cultuurhistorie	38
4.13	Archeologie	43
4.14	Verkeer en parkeren	46
4.15	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	47
4.16	Kabels en leidingen	48
4.17	Duurzaamheid en Klimaat	48
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**51**
5.1	Inleiding	51
5.2	Systematiek van de planregels	51
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**53**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**55**
7.1	Inspraak	55
7.2	Overleg	55
Bijlagen bij toelichting		**57**
Bijlage 1	Zienswijzennota	58
Bijlage 2	Stikstofrapport	59

Bijlage 3 Beleidsvisie Externe veiligheid 60
Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio 61
Bijlage 5 Handreiking Bluswatervoorziening&Bereikbaarheid 62
Bijlage 6 Verkennend bodem- en asbestonderzoek 63
Bijlage 7 Notitie quick scan beschermde soorten Kinderdorp Neerbosch 64
Bijlage 8 Toetsing nieuwbouw in Kinderdorp Neerbosch 65
Bijlage 9 Archeologisch rapport 66

Regels **67**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **69**
Artikel 1 Begrippen 69
Artikel 2 Wijze van meten 82

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **87**
Artikel 3 Bedrijventerrein 87
Artikel 4 Groen 91
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding 92
Artikel 6 Waarde - Natuur en Landschap 94

Hoofdstuk 3 Algemene regels **97**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 97
Artikel 8 Algemene bouwregels 98
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 99
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 100
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 102
Artikel 12 Overige regels 103

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **105**
Artikel 13 Overgangsrecht 105
Artikel 14 Slotregel 107

Bijlagen bij de regels **109**
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (toelichting) 110
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten 115
Bijlage 3 Aanvullende beoordeling Wet natuurbescherming plangebied HogelandsewegNijmegen 116

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

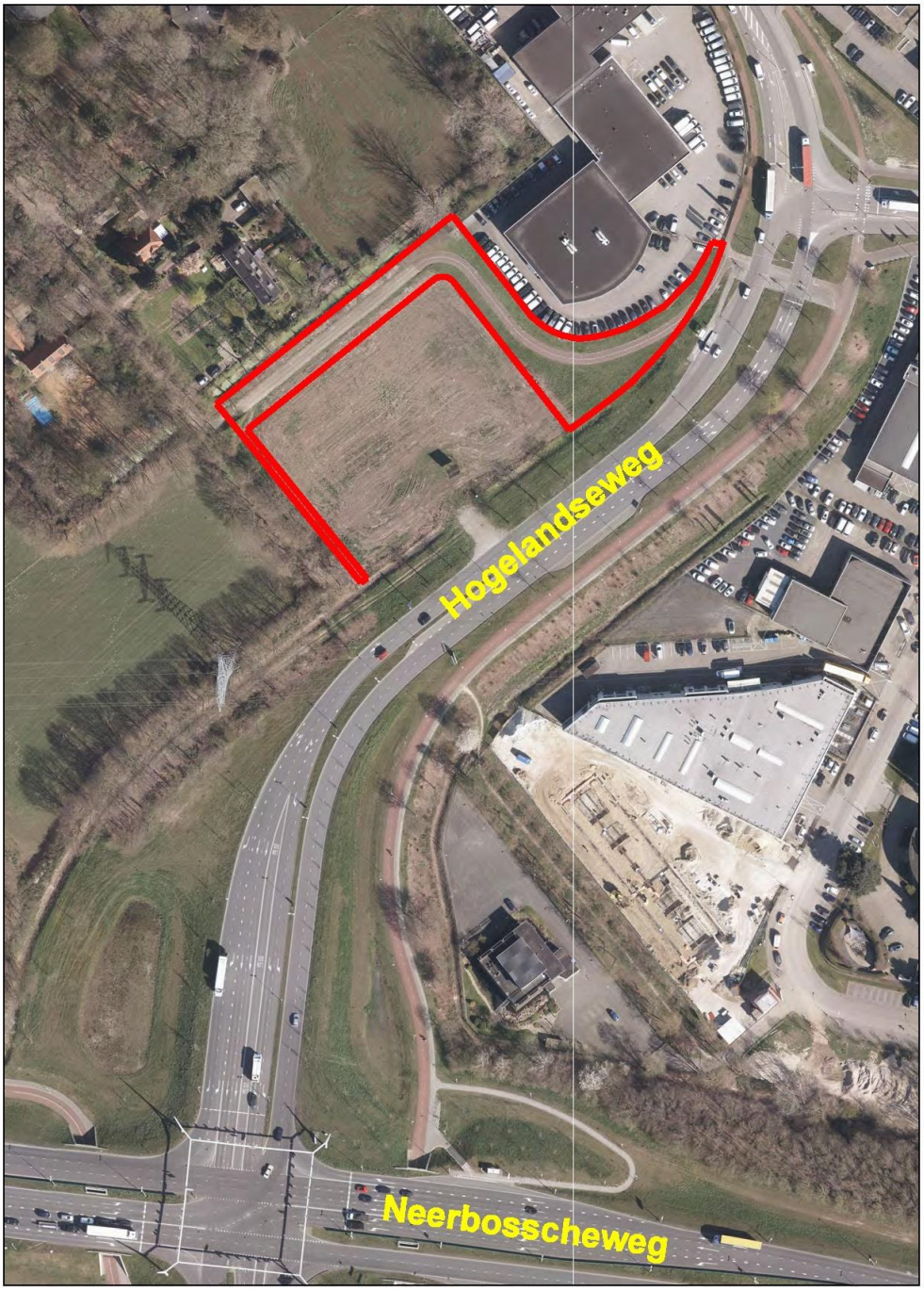
In 2015 is de snelfietsroute Nijmegen-Beuningen aangelegd. De snelfietsroute loopt deels over het terrein van het Kinderdorp Neerbosch en vormt de kortste verbinding naar de stad. De huidige fietsontsluiting aan de zuidoostzijde van het Kinderdorp heeft met de realisatie van de snelfietsroute geen belangrijke functie meer en kan komen te vervallen. De gemeente Nijmegen is voornemens de vrijkomende gronden te verkopen aan de (toekomstig) naastgelegen autobedrijven, waardoor deze een groter en beter in te delen perceel krijgen. Hiervoor wordt de bestemming Groen gewijzigd naar Bedrijventerrein (categorie 1-3).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de Hogelandseweg nabij de entree van bedrijventerrein Westkanaaldijk. Het betreft een strook grond tussen en achter twee bedrijfspercelen aan de Hogelandseweg 100 en 104.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie K, nummer 4350 (deels). Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 3400 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.

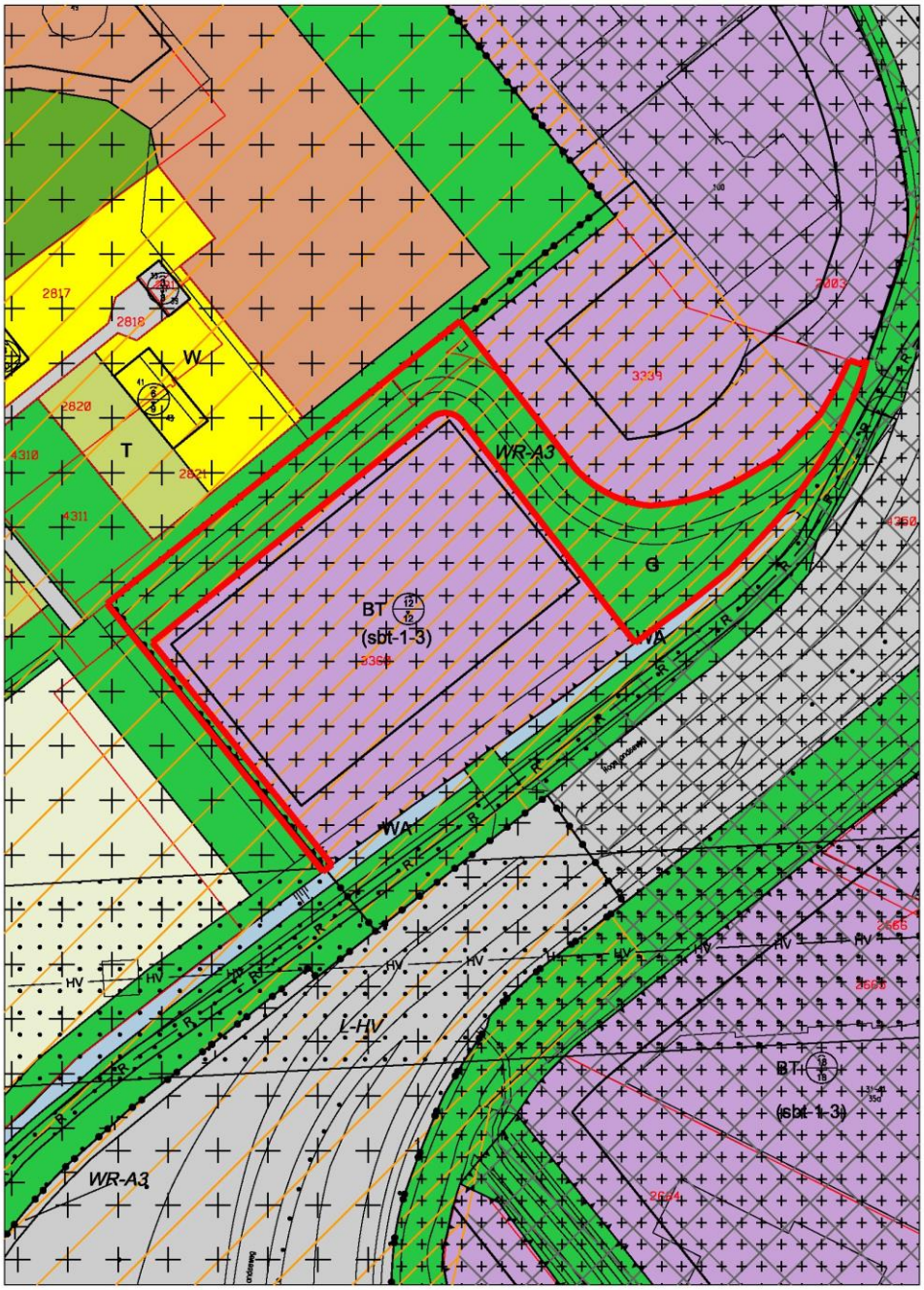


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Westkanaaldijk 2016. Dit bestemmingsplan is door de raad op 16 november 2016 vastgesteld; het plan is op 21 juni 2017 onherroepelijk geworden.

De beoogde ontwikkeling past qua bestemming 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 Westkanaaldijk 2016 met in rood de grenzen van onderhavig plan.

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



Op dit moment is het gebied ingericht ten behoeve van een fietspad met daarnaast een kruidenrijke berm met bomen en struweel. Het gebied tussen de bomenlaan bevat een kruidenrijke vegetatie en struweel. Ten noorden van het fietspad ligt een aantal voormalige directie- en personeelswoningen van het Kinderdorp Neerbosch. Tussen het plangebied en de tuin van deze woning ligt een watergang met daarlangs bomen/groenstructuur. De bomen zorgen voor enige afscherming tussen de woningen en het bedrijventerrein. Aan zuidwestzijde van het thans nog braakliggende bedrijfsperceel lag vroeger de toegangslaan vanuit de Dorpstraat in Neerbosch naar het Kinderdorp. Hoewel doorsneden door de Hogelandseweg zijn de fragmenten van de bomenlaan nog herkenbaar op het bedrijventerrein en het Kinderdorp en daarmee cultuurhistorisch waardevol.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

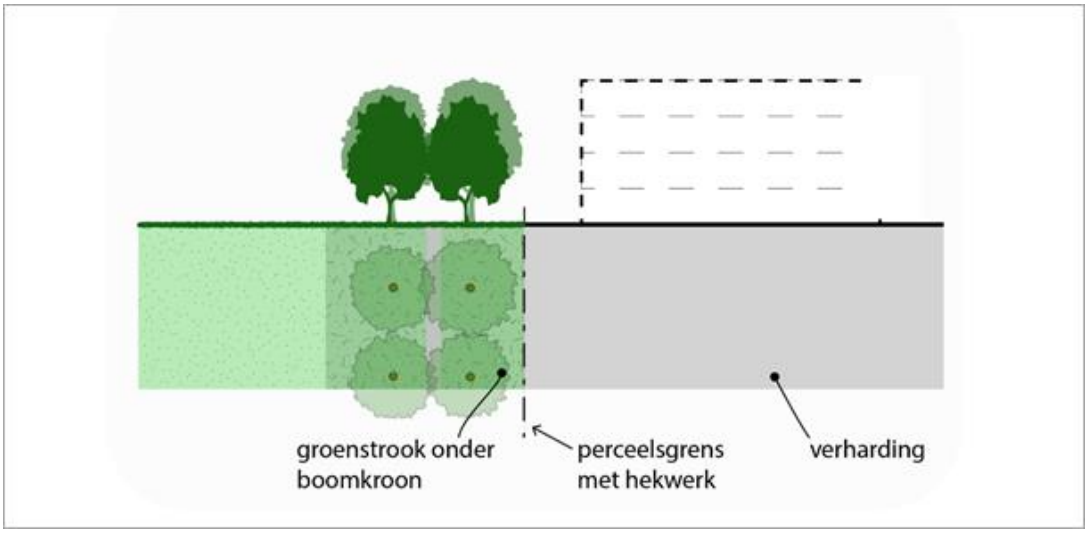
Plangebied (indicatief)



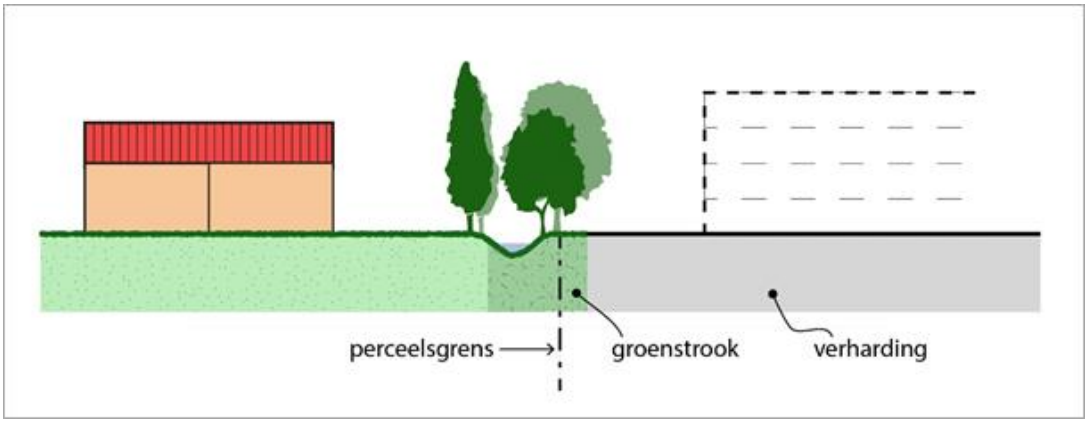
In de toekomstige situatie wordt het fietspad opgeheven en de gronden verkocht ten behoeve van de autobedrijven.

Om het beeld van de historische toegangslaan zo veel mogelijk te behouden/versterken is het van belang dat de laanfragmenten aan weerszijden van de Hogelandseweg een zelfde profiel krijgen. Leidend is het profiel zoals dat op het terrein van Synthon gerealiseerd wordt (Masterplan Campus Synthon). Concreet betekent dit dat langs de bomenlaan een strook van minimaal 5 meter een groene invulling blijft houden en niet als bedrijfsterrein ingericht zal worden.

Aan achterzijde van het nog te ontwikkelen bedrijfsperceel wordt ruimte gereserveerd om de groene afscherming tussen het Kinderdorp (woningen) en het bedrijventerrein Westkanaaldijk te behouden. Deze strook behoudt de bestemming Groen en is noodzakelijk vanuit de Wet natuurbescherming.



Profiel historische bomenlaan



Profiel achterzijde

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

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

Per 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

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

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

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

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

Behoefte
Binnen het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Westkanaaldijk 2016 is nieuwvestiging (middels een bouwvlak) reeds mogelijk. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend. De duurzaamheidsladder is niet van toepassing. Er is geen sprake van leegstand. De behoefte hoeft dan ook niet nader te worden onderbouwd.

Benutting van beschikbare gronden
Het plan voorziet binnen de in dit plan opgenomen randvoorwaarden in een goede benutting van het bestaande stedelijke gebied.

3.2 Relevant provinciaal beleid

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

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

1. een duurzame economische structuur;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Omgevingsverordening Gelderland
De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

3.3 Relevant regionaal beleid

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

3.4 Relevant gemeentelijk beleid

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

Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.
De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

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

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

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

4.2 Economische Zaken

De laatst braakliggende kavel bedrijventerrein op bedrijventerrein Westkanaaldijk, grenzend aan Kinderdorp Neerbosch, is aangekocht door Volvo Henk Scholten voor de vestiging van zijn bedrijf (autoshowroom met reparatie-afdeling). Volvo verplaatst haar vestiging van de Weg door het Jonkerbos naar Westkanaaldijk. De locatie die aan de Weg door het Jonkerbos wordt achtergelaten wordt zoals het er nu naar uitziet ingezet voor woningbouw.

Om de bedrijfskavel aan de Hogelandseweg goed te kunnen inrichten heeft het bedrijf kleine stroken openbaar gebied (grenzend aan het bedrijfsperceel) van de gemeente gekocht. De naastgelegen Mercedesgarage Wensink wil aan de zijkant ook een stukje uitbreiden om haar ruimteprobleem op te lossen. Ook Mercedes heeft een smal strookje openbaar gebied, grenzen aan haar bedrijfsperceel gekocht.

Het betreft een strook grond tussen en achter twee bedrijfspercelen aan de Hogelandseweg 100 en 104. Het bestaande fietspad wordt opgeheven. Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de bestemming Groen gewijzigd naar Bedrijventerrein (categorie 1-3).

In totaal gaat het om een toevoeging van 0,3 ha bedrijventerrein die door beide bedrijven m.n. voor parkeren en groen wordt ingezet.

Het toevoegen van nieuw bedrijventerrein van 0,3 ha voldoet aan de voorwaarden die binnen het Regionaal Programma Werklocaties gesteld worden aan kleine uitbreidingen van bestaand bedrijventerrein. In het RPW wordt specifiek ruimte gegeven aan de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen met minder dan 0,5 ha onder een paar voorwaarden. Doel hiervan is om kleine aanpassingen die ruimtelijk gezien wenselijk zijn, mogelijk te maken. Het gaat om kleine uitbreidingen van de bestemming bedrijventerrein (kleiner dan 0,5 ha) die aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- Het moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

- Het moet een lokaal probleem oplossen;

- Het moet gaan om stukjes bedrijventerrein die direct in gebruik worden genomen en die niet als aanbod op de markt komen.

Voor deze uitbreidingen volstaat een meldingsplicht en is geen regionale afstemming/instemming nodig.

Met de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan van Groen naar Bedrijventerrein (categorie 1-3) wordt een lokaal ruimteprobleem opgelost en de uitbreiding wordt direct in gebruik genomen door beide bedrijven. Zowel Volvo als Mercedes vertegenwoordigen een premium automerk en worden met de uitbreiding meer toekomstbestendige bedrijven. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling ervoor dat het aangezicht en de kwaliteit van het entreegebied van bedrijventerrein Westkanaaldijk een positieve impuls krijgt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Dit plan voorziet in het wijzigen van de bestemming Groen in een bestemming Bedrijventerrein (categorie 1-3). Het voornemen is om een autogarage te realiseren op een bestaande bedrijfsbestemming waardoor een stuk van het omliggend groen ook een bedrijfsbestemming dient te krijgen. Dit bedrijfskavel inclusief het groen is en blijft onderdeel van de geluidzone van Westkanaaldijk. Het bedrijf dat zich hier gaat vestigen zal zich dus aan deze geluidzone dienen te houden. Ook de bestaande woningen op de gemengde woon werklocatie Kinderdorp Neerbosch worden hierdoor beschermd. De geluidbelasting op de gevel van deze woningen kunnen als gevolg van de geluidcontourgrens nooit meer bedragen dan 50 dB(A). Dit geldt voor de belasting van alle bedrijven van Westkanaaldijk samen. Voor de overige aspecten zoals geur (10 meter) en stof (30 meter) is de afstand van het plangebied tot aan de eerste woning op Kinderdorp Neerbosch voldoende groot (25 meter). Kinderdorp is immers gezien de aard en de ligging te kenmerken als een gemengd gebied.

Conclusie
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

Het plan voorziet in de uitbreiding van een garagebedrijf. Geluidsgevoelige bestemmingen zoals wonen zijn niet voorzien. Een eventuele beoordeling aan de hand van de Wet geluidhinder (Wgh) is daarom niet aan de orde. Vanuit de Wgh behoeven er verder geen procedures te worden gevolgd.

De bestemming ligt binnen de geluidzone van het geluidgezoneerde industrieterrein Nijmegen-West/Weurt. In de zone is een dergelijke ontwikkeling toegestaan indien de milieucategorie beperkt blijft. De vastgestelde milieucategorie voor deze bestemming is Cat 3.2.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Tabel: luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het gaat hier in wezen om de uitbreiding van een autogarage en de realisatie van parkeerplaatsen. Ten opzichte van de bestaande bestemming gaat het aantal voertuigen geen toename van meer dan 3% veroorzaken. Ook zijn de jaargemiddelde concentraties in het gebied dermate laag dat de grenswaarden voor NO_2 en PM10 als gevolg van het totale plan niet overschreden worden. Het plan is daarom NIBM.

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

Een parkeerplek bij een garage is geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van de planlocatie zijn de concentraties fijn stof (max. 20 ìg/m^3 fijn stof) echter niet hoger dan de richtwaarde van WHO (tot 20 ìg/m^3 fijn stof). Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

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 stikstofdepositie voor deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie rapport in bijlage). Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.7 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en door risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. Dit bestemmingsplan maakt een uitbreiding mogelijk van een bestaand bedrijventerrein. Over dit plangebied liggen geen plaatsgebonden risicocontouren. Er worden dus geen grenswaarden overschreden. Over het plangebied ligt wel het invloedgebied van het Maas Waalkanaal. Het plangebied ligt echter op meer dan 400 meter van het kanaal waardoor alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch scenario zich hier kan afspelen. In de beleidsvisie externe veiligheid van 2014 is op pagina 35 een verantwoording van dit risico opgenomen.

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

4.8 Ruimtelijke veiligheid

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

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd. Bij verdere uitwerking van het pand kunnen in het kader van de Omgevingsvergunning vanuit het Bouwbesluit nadere voorwaarden gesteld worden.

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

Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen met betrekking tot de situering. Eventuele nadere eisen kunnen in het kader van de omgevingsvergunning gesteld worden.

Bereikbaarheid
Wat bereikbaarheid betreft is het belangrijk dat het pand/de panden in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken. Daarbij is/zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van de gebouwen/het gebouw van belang.

In beginsel dient de toegang van panden waar mensen kunnen verblijven tot op 10 meter benaderbaar zijn voor hulpverleningsvoertuigen; een opstelplaats moet op max. 40 meter gerealiseerd worden.

Op basis van dit plan zien we geen belemmeringen; mits er aandacht is bij verdere uitwerking voor bereikbaarheid van het plangebied.

Bluswatervoorziening
Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De capaciteit van de voorzieningen moet minimaal 60 m3/u bedragen.

Op basis van dit plan zien we geen belemmeringen; wel is het belangrijk dat bij verdere uitwerking, in samenhang met bovengenoemde opmerkingen over bereikbaarheid, aandacht hiervoor is in de verder uitwerking. Daarbij kan bijvoorbeeld de ligging van de toegang van het pand relevant zijn; eventueel zijn er overigens mogelijkheden om brandkranen bij te plaatsen.

Externe veiligheid
Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van vervoer van gevaarlijke stoffen over het Maas-Waalkanaal en de A73. Om die reden moet in beginsel het groepsrisico conform het Besluit externe veiligheid transportroutes verantwoord worden. De afstand tot die risicobronnen is echter dusdanig groot dat conform de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen hiervoor gebruik gemaakt kan worden van een standaardtekst (lichte verantwoording). Voor nadere info: zie beleidsvisie externe veiligheid gemeente Nijmegen.

Overstroming
Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. Het garagebedrijf en de omgeving kunnen bij een overstroming tussen 1 m en 1,5 m onder water komen te staan. Voor een dermate kleinschalige uitbreiding is het niet zinvol om hier specifieke ruimtelijke maatregelen voor te nemen.

Hoogspanningslijnen
Het plangebied ligt deels in het magneetveld van hoogspanningslijnen. De richtlijn vanuit de GGD is om hier geen gevoelige bestemmingen (waar kinderen langdurig kunnen verblijven te realiseren). De uitbreiding van het garagebedrijf betreft echter niet een dergelijke bestemming.

De conclusie is dat er buiten een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het plan voor bluswater en bereikbaarheid, geen belemmeringen zijn. De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van BrandweerNederland.

4.9 Bodem

Er worden geen maatschappelijke of financiële problemen door bodemverontreiniging verwacht. De grond is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In het grondwater worden lichte verontreinigingen aan diverse zware metalen aangetoond. Er is een zeer geringe hoeveelheid asbest aangetroffen, de concentratie bevindt zich beneden de 1 mg/kg.ds. Dat blijkt uit het volgende bodemonderzoek: Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek Hogelandseweg ong te Nijmegen, kenmerk B2376, d.d. 8 januari 2020 door Bodeminzicht.

4.10 Water

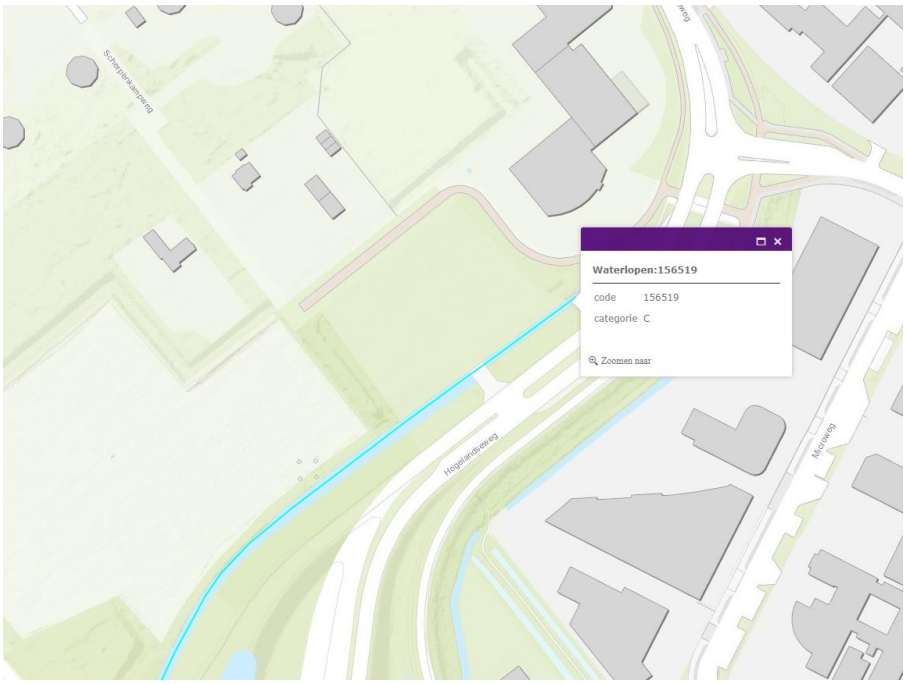
De watertoets
Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Waterwet.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

Algemeen
Het plan behelst de realisatie van een nieuw stuk bedrijventerrein ten noorden van de Hogelandseweg.

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

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

Oppervlaktewater
In of in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Dit is weergegeven in figuur 1. De watergang bevindt zich aan de andere kant van het te ontwikkelen bedrijventerrein.



Figuur : c-watergang in de omgeving van plangebied

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
Binnen deze bestemmingsplan wijziging is geen rioolaansluiting voorzien. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.

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

Voorbeeld
Voor berging van het hemelwater van 11267 m^2 nieuw verhard oppervlak is er 4798 m^2 groenbestemming voor de aanleg van wadi's of zaksloten. Het totaal aantal m^3 te bergen hemelwater bedraagt 112,67 m^3 (gemeentelijke norm). 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. Uiteindelijk zijn een waterhuishoudkundig plan en uitvoeringsontwerp noodzakelijk bij indienen van de omgevingsvergunning en kan er tevens nader ingezoomd worden op grondwatereffecten.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunningsaanvraag, activiteit bouwen moeten een goedgekeurd rioleringsplan / waterhuishoudkundig plan bevatten. De nota 'Afkoppelen en infiltratie 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)

Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

4.11 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 inwerking getreden Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Onder de Wet natuurbescherming geldt, dat onderzocht moet worden of (ruimtelijke) ingrepen effect hebben op beschermde gebieden, beschermde soorten en beschermde houtopstanden. Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van Nijmegen. De regels ten aanzien van houtopstanden (hoofdstuk 4 van de Wnb) zijn voor het project niet van toepassing.

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.

Doorwerking plangebied
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruim 2 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken. De ingreep zorgt niet voor effecten die relevante soorten en begroeiingen in Natura 2000-gebieden direct negatief kunnen beïnvloeden. De effecten op stikstofgevoelige habitattypen komen elders in de toelichting van dit bestemmingsplan aan de orde. Er zijn buiten eventuele stikstofeffecten geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden 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.

Doorwerking plangebied
Op 20 juni 2019 heeft Bureau Waardenburg een quick scan beschermde soorten uitgevoerd. Het plangebied is één van de vier onderzochte locaties uit de 'Notitie quick scan beschermde soorten Kinderdorp Neerbosch'. Het plangebied is een onderdeel van locatie 3.



De vier verschillende locaties in het plangebied uit de quickscan

Het plangebied heeft mogelijk een functie voor kleine marterachtigen, steenmarter, vleermuizen en buizerd. Voor deze soorten is nader onderzoek noodzakelijk om een effectbeoordeling te kunnen maken. Indien de ingreep effecten veroorzaakt op deze soorten, kan naar het oordeel van het bevoegd gezag een ontheffing van de Wnb noodzakelijk zijn. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of er geldt een vrijstelling van verbodsbepalingen. Het is noodzakelijk de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen om verstoring van broedende vogels en overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen.

Aanvullende beoordeling Wet natuurbescherming
In aanvulling op de quickscan van 20 juni 2019 is dieper ingegaan op de mogelijke functies die het plangebied heeft voor beschermde soorten en onder welke randvoorwaarden de toekomstige ontwikkeling kan plaatsvinden zonder overtreding van de Wnb (Aanvullende beoordeling Wet Natuurbescherming plangebied Hogelandseweg Nijmegen, Bureau Waardenburg, 16 maart 2021 (Zie Bijlagen bij de regels)).

Effecten van de ingreep

Marterachtigen
• Het is niet uit te sluiten dat de groensingel en de groenstrook essentiële verbindingsroutes zijn voor marterachtigen en andere soorten grondgebonden fauna en dat de ingreep in het plangebied deze functie nadelig beïnvloedt. De ingreep kan zorgen dat de dekking afneemt en dat de route verstoord wordt door bijvoorbeeld kunstlicht. Maatregelen of nader onderzoek zijn nodig om effecten uit te sluiten.
• Het plangebied heeft in de huidige situatie geen essentiële verblijfplaats- en foerageerfunctie voor marterachtigen. Effecten van de ingreep op deze functies zijn uitgesloten.

Eekhoorn
• De groensingel heeft een functie als leefgebied. Het is niet uit te sluiten dat de groensingel een essentiële verbinding is voor eekhoorns en dat de ingreep in het plangebied deze functie nadelig beïnvloedt als gevolg van de kap van enkele overhangende bomen en de toename van verlichting nabij de groensingel. Maatregelen of nader onderzoek zijn nodig om effecten uit te sluiten.

Vleermuizen
• Het is niet uit te sluiten dat de ingreep een essentiële vliegroute voor vleermuizen negatief beïnvloedt als gevolg van aantasting van de groensingel en de groenstrook en de toename van verlichting nabij deze groene elementen. Maatregelen of nader onderzoek zijn nodig om effecten uit te sluiten.
• Het plangebied heeft geen essentiële foerageer- en verblijfsfunctie voor vleermuizen. Effecten op deze functies zijn uitgesloten.

Vogels
• Het is niet uit te sluiten dat de voorgenomen ingreep in het plangebied er voor zorgt dat broedgevallen van algemene vogelsoorten in de struweel of bomen worden verstoord of vernietigd worden. Maatregelen zijn nodig om effecten uit te sluiten.
• Het plangebied heeft geen essentiële functie als nestplaats of leefgebied voor vogels met jaarrond beschermd nest. Effecten van de ingreep op deze soorten zijn uitgesloten.

Andere beschermde soorten
• Het plangebied is geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën, waarvoor een vrijstelling geldt voor ruimtelijke ingrepen in de provincie Gelderland. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht.
• Voor andere beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt heeft het plangebied geen betekenis en zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Beoordeling Wet natuurbescherming
Het is niet uit te sluiten dat de groensingel ten westen van het plangebied en de groenstrook in het plangebied betekenis hebben als migratieroute voor verschillende beschermde soorten dieren en dat deze route essentieel is voor de betreffende beschermde soorten. Aanbevolen wordt om te zorgen dat de mogelijk essentiële functie van de groensingel voor fauna behouden blijft. Hiervoor dienen verschillende maatregelen toegepast te worden.
Indien behoud van de functie van de groensingel en groenstrook niet mogelijk is zal nader onderzoek voor deze soorten moeten worden uitgevoerd om overtredingen van verbodsbepalingen uit te kunnen sluiten. Er is geen overtreding van de Wet natuurbescherming wanneer wordt voorkomen dat de mogelijke migratieroute voor dieren wordt aangetast en als verstoring van broedende vogels wordt voorkomen.

Mitigatieplan: Voorwaarden om aantasting migratieroute en overtreding Wnb te voorkomen
De groensingel ten zuidwesten van het plangebied en de groenstrook tussen het fietspad en de watergang zijn mogelijk een verbindingsroute voor diverse soorten grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. De groensingel is daarnaast onderdeel van het leefgebied van de eekhoorn. Om deze functies te behouden dienen maatregelen uitgevoerd te worden voorafgaande aan de ontwikkeling van het plangebied.

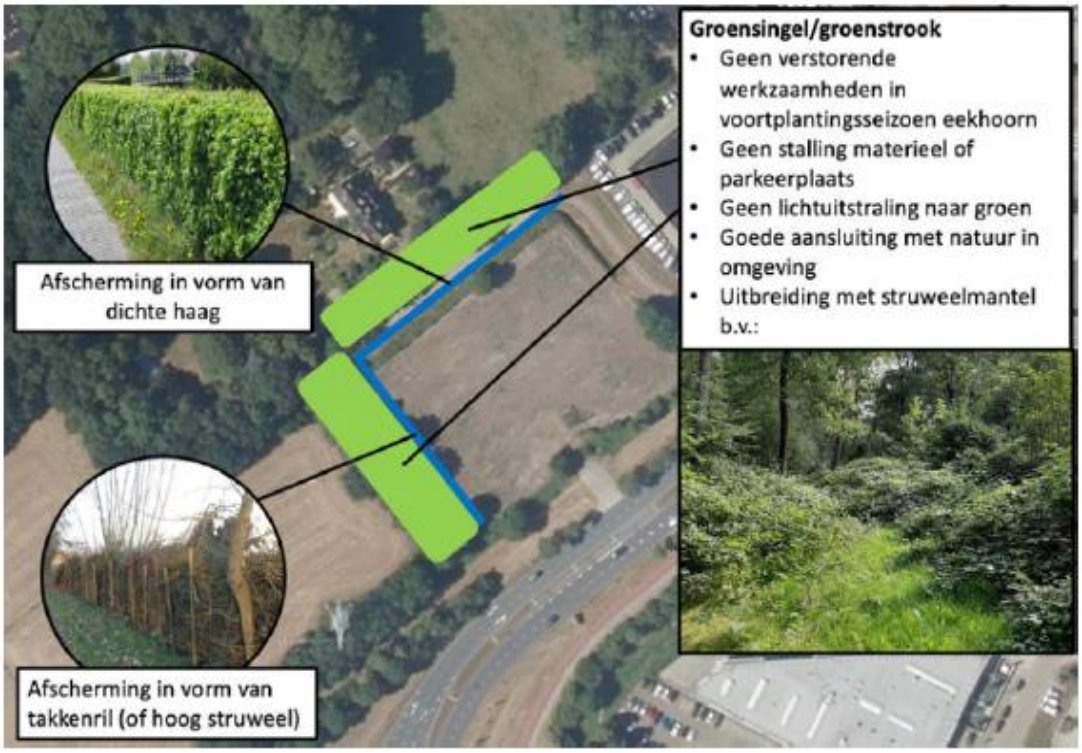
Planning
• Zorg dat er binnen 5 m van de groensingel en groenstrook geen verstorende werkzaamheden plaatsvinden in het voortplantingsseizoen van de eekhoorn (december tot februari en van mei tot juni).
• De groensingel en groenstrook zijn geschikt broedgebied voor diverse soorten vogels. Ook in het plangebied kan door vegetatieontwikkeling broedbiotoop ontstaan. Om verstoring van broedende vogels te voorkomen wordt binnen 5 m van geschikt broedbiotoop van maart tot en met september geen verstorende werkzaamheden uitgevoerd.

Afscherming groenstrook
• Tussen de resterende groenstrook met watergang en het plangebied wordt een gemengde haag (haag bestaande uit een mix van soorten waaronder meidoorn, sleedoorn, hondsroos, Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, wilde lijsterbes en wilde liguster) ingeplant die 2 m hoog wordt. Aan de zijde van het perceel van Volvo kan deze haag jaarlijks gesnoeid worden. Aan de zijde van de watergang kan deze vrij uitgroeien. De haag zorgt dat de groenstrook en watergang donker blijven en voor beschutting voor fauna.
• De aanwezige struiken en bomen tussen de nieuwe haag en de watergang blijven behouden. Hier vindt alleen periodiek groot onderhoud plaats (1 x per 3 jaar dunnen en eventueel bijsnoeien haag).

Afscherming groensingel
• Aan de oostzijde van de groensingel met linden wordt een gemengde haag ingeplant die 2 m hoog wordt (soortensamenstelling zie Afscherming groenstrook). De haag komt op voldoende afstand van de linden zodat struiken voldoende licht ontvangen en de wortels van de bomen bij het planten niet beschadigen. Aan de zijde van het plangebied kan deze haag jaarlijks gesnoeid worden. Aan de zijde van het pad (in de bomenlaan) kan deze vrij uitgroeien. De haag zorgt dat de groensingel donker blijft en voor beschutting voor fauna.
• Op plekken waar voldoende ruimte is tussen de nieuwe haag en de bomen worden solitaire sleedoornstruiken geplant. Tussen de solitaire struiken wordt een takkenril gemaakt. Deze beplanting en ril zorgt voor dekking op grondniveau voor fauna.

Aansluiting
• Zorg dat de groensingel en groenstrook naadloos aansluiten op elkaar en groen en oevers in de omgeving. Als er openingen zijn van meer dan 2 meter dan deze inplanten met extra struiken.
• Op de locatie van de fietsontsluiting moeten dieren de fietsstrook passeren. De strook wordt maximaal 2,5 m. De begroeiing sluit naadloos aan op de kanten van de fietsstrook. Plaats geen verlichting die de omgeving van de passage verlicht.
• Zorg dat de nieuwe hagen langs de groensingel en de groenstrook gedurende realisatiefase en na realisatie donker blijven tussen zonsondergang en opgang (geen lichtuitstraling van kunstlichten vanuit het plangebied op het groen).
• In de lindelaan ontbreekt aan de noordoostzijde een linde. Plant een nieuwe linde om de laanstructuur te herstellen en de boomkronen aansluitend te maken.

Bescherming
• Stal in de groensingel en groenstrook geen auto's, materieel en bouwmaterialen. Niet gedurende realisatiefase en niet in gebruiksfase.
• Bij graaf- en plantwerkzaamheden mogen wortels van de bomen in de groensingel (laanbomen) niet zodanig beschadigd raken dat de levensverwachting afneemt.



Figuur Globale weergave van maatregelen. (Achtergrondkaart: Esri Nederland, Foto's: I. Röell & M. Visser, Bureau Waardenburg).

Overige maatregelen in kader van zorgplicht
Als tijdens de werkzaamheden algemene grondgebonden zoogdieren of amfibieën of verblijfplaatsen van deze dieren worden aangetroffen worden maatregelen genomen om te zorgen dat deze dieren niet worden gedood. Verplaats dieren naar een beschutte locatie buiten het bereik van de werkzaamheden. Verwijder voorafgaande aan start werk dekking en geef dieren de gelegenheid om het plangebied te verlaten.

De uitvoering van de mitigerende maatregelen is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels bij de bestemming Bedrijventerrein.

Kansen voor natuur

Natuurinclusief bouwen
• Plaats kasten in de nieuwbouw als verblijf- en nestplaats voor verschillende soorten vleermuizen en vogels.

Vogels en insecten
• Gebruik bij parkeerplaatsen halfverharding waar kruiden tussen kunnen groeien als voedselbron en waar insecten eiafzetplaatsen kunnen gebruiken.
• Schraal afwerken van halfverharding waardoor hier kruiden gaan groeien waarvan de zaden en insecten die op deze kruiden leven voedsel zijn voor vogels.

Watergang
De watergang aan de noordzijde van het fietspad heeft een dikke laag blad en organisch materiaal op de bodem. Er ligt kroos op het water. Het water is nog wel helder. Door het periodiek verwijderen van blad van de bodem (bijvoorbeeld gefaseerd 1 x per 3 jaar) kan de waterkwaliteit verbeteren. Dat is gunstig voor amfibieën en waterinsecten zoals libellen.

Groensingel
De maatregel aan de oostzijde van de groensingel (haag, takkenril, solitaire struiken) kan ook aan de westzijde van de singel worden toegepast. Dat maakt de verbinding voor fauna nog robuuster en daarbij zijn eventuele toekomstige ontwikkelingen aan de westzijde van de singel al afgeschermd.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en –verordening Gelderland
In de Omgevingsvisie Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. In de verordening is het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd.

Doorwerking plangebied
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (GNN; in Gelderland bestaande uit het Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones). Op grond van de aard van de ingreep en afstand tussen GNN en plangebied zijn effecten op het GNN uitgesloten.

Gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit
Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hoge 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. 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.

Groenplan De groene draad (2007)
Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen". De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur.

Op onderstaande kaart staan de belangrijkste groene elementen (lijnen en vlakken) in onze stad weergegeven. Aan deze elementen is een waarde toegekend;

- Betekenis op stadsniveau; dit zijn groenelementen die een belangrijke bijdrage leveren aan het imago of de identiteit van onze stad.

- Betekenis op wijkniveau; dit zijn de elementen die belangrijk zijn voor de identiteit en de woonkwaliteit in de wijken.

Daarnaast zijn op de kaart zogenaamde ambities aangegeven. Dit zijn lijnen en locaties waar een aanvulling of versterking is gewenst. Dit kan betekenen dat nieuwe bomenlanen worden aangelegd of doorgetrokken, of dat nieuwe groengebieden tot ontwikkeling worden gebracht. Hier hebben we dus de ambitie om de bestaande structuur uit te breiden, te verbeteren of versterken.

Er zijn vijf redenen waarom groenelementen en –structuren belangrijk kunnen zijn op wijk- of op stadsniveau. Ze vertegenwoordigen een:

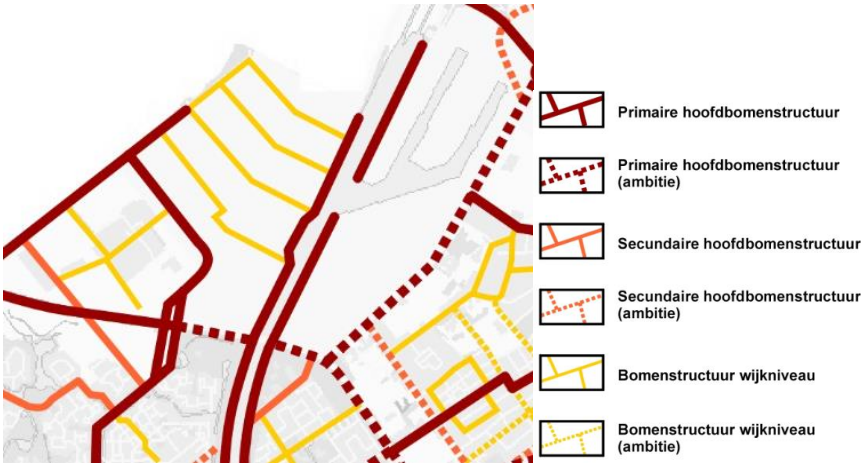
- landschappelijke waarde: het groenelement/de groenstructuur heeft een toegevoegde waarde in het landschappelijke beeld;
- ecologische waarde: het groenelement/de groenstructuur heeft een specifieke waarde voor planten en dieren, zoals vogels en vleermuizen;
- structurerende waarde; het groenelement/de groenstructuur ondersteunt de oriëntatie en maakt het herkennen van routes in de stad mogelijk, of is waardevol voor het stads- en dorpsgezicht;
- cultuurhistorische waarde: het groenelement/de groenstructuur heeft een oorsprong in het verleden, heeft van oudsher een belangrijke bijdrage geleverd aan wijk of stad of is aangelegd in een bijzondere periode;
- beeldbepalende waarde: het groenelement/de groenstructuur valt in omvang, vorm, kleur of andere uiterlijke eigenschap ten opzichte van de omgeving in positieve zin op.

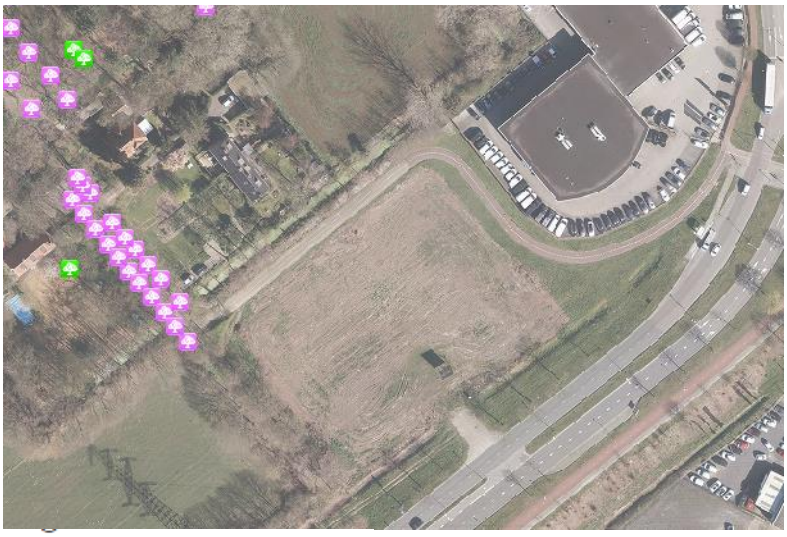
Doorwerking plangebied
De in het plangebied aanwezige en aangrenzende groenelementen (bomen en houtsingel) vertegenwoordigen alle vijf de hiervoor benoemde redenen waarom zij van belang voor de groenstructuur. De bomen en de houtsingel dienen duurzaam behouden te worden en krijgen daarom de bestemming Groen en de groeiplaats wordt beschermd middels de dubbelbestemming Waarde- Natuur en landschap, waarmee voorwaarden worden gesteld aan het gebruik en aan de uitvoering van werkzaamheden in dit gebied.



Op bovenstaande kaart is te zien dat het plangebied behoort tot een locatie waar een aanvulling of versterking van het groen is gewenst.

Handboek stadsbomen (2009)
Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen'. In het Handboek en de daarbij behorende kaarten is de Hogelandseweg aangemerkt als primaire hoofdbomenstructuur. Deze bomenstructuur wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast wanneer de locatie van de inrit wordt afgestemd op de boomstructuur.





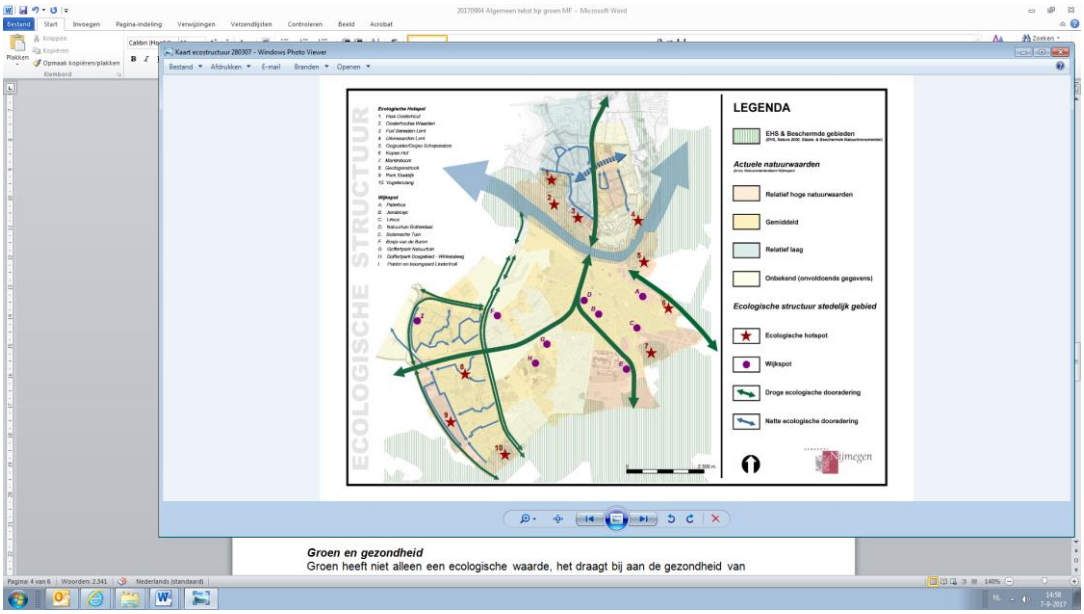


Op de grens van het gebied staan monumentale bomen. Deze blijven behouden. De groeiplaats van de bomen en de houtsingel waar toe deze behoren wordt in het bestemmingsplan beschermd middels de dubbelbestemming Waarde- Natuur en landschap en de daarbij behorende planregels.

<u>Ecologie van de stad</u>

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Nijmegen heeft de ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen kansen voor natuur te benutten. Door het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen kan de ontwikkeling bijdragen aan de biodiversiteit. De biodiversiteit heeft bate bij zo min mogelijk verharding en inrichting van het maaiveld (met name de randen) als bloemrijk grasland met plukjes struweel. De beplanting dient te bestaan uit een menging van inheemse soorten. Deze maatregelen komen ten goede aan onder andere insecten, kleine zoogdieren en vogels. Het bewust creëren van schuil en nestgelegenheden aan gebouwen is een kans die eenvoudig benut kan worden. Door natuurinclusieve maatregelen zoals dak – en gevelgroen wordt de biodiversiteit bevorderd.

De gemeente heeft de ecologische structuren, ecologische hotspots en ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking.



Doorwerking plangebied Bij de uitwerking van de plannen wordt beoordeeld in hoeverre natuurinclusieve maatregelen geïmplementeerd kunnen worden.

<u>Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen</u>
Bij nieuwe ontwikkelingen zoals dit plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Op 14 november 2018 heeft de gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

Natuurinclusief bouwen
Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Onderdeel van natuurinclusief bouwen is 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. Hiermee dient bij de uitwerking van de plannen zoveel mogelijk rekening gehouden te houden.

Groen en klimaat
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. Hiermee dient bij de uitwerking van het inrichtingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden te worden door zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk (dak-gevel)groen aan te leggen.

4.12 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

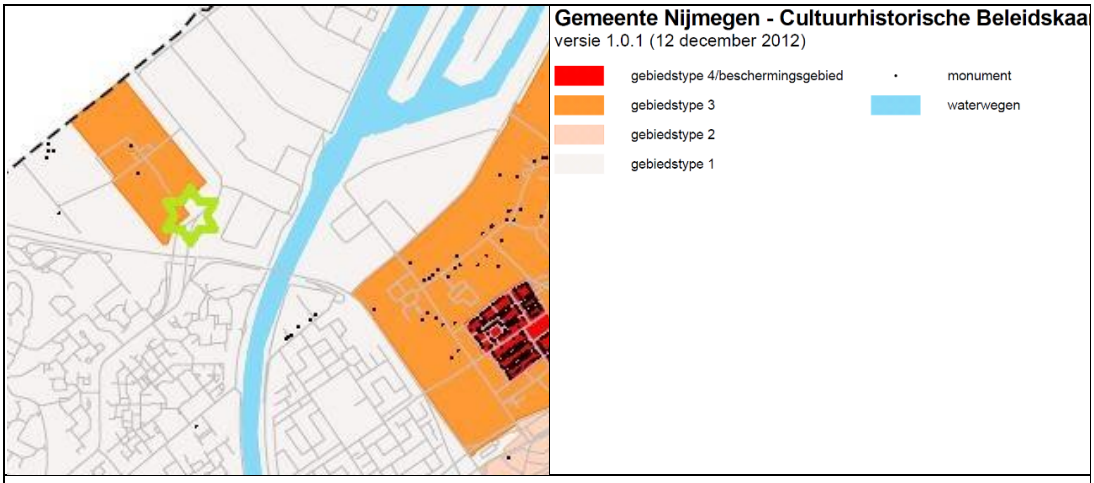
Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze 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.
De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Gemeentelijk beleid

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

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

Nota Cultureel Erfgoed
Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15 mei 2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding. De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met in groen de indicatie van het bestemmingsplangebied

Plangebied

Het betreffende bestemmingsplangebied valt binnen gebiedstype 3 en 1 van de cultuurhistorische beleidskaart.

Gebiedstype 3
Bij gebiedstype 3 is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en / of cultuurlandschap. Bij de bebouwing gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen. In bestemmingsplannen wordt maatwerk toegepast ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden, indien sprake is van:

a. cultuurhistorisch waardevolle structuren;
b. cultuurhistorisch waardevolle ensembles;
c. cultuurhistorisch waardevolle zones;
d. cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

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

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

c. Bij cultuurhistorisch waardevolle zones gaat het om bebouwingslinten die zich in de periode 1850-1940 geleidelijk hebben ontwikkeld langs historische uitvalswegen, landwegen en enkele nieuw aangelegde straten. Kenmerkend voor het stedenbouwkundig patroon van de bebouwinglinten zijn de kleinschaligheid van de bebouwing, de afwisseling in schaal en maat, en de positie van de gebouwen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de openbare ruimte. Nog bestaande historische bebouwingslinten maken de historische ontwikkeling van Nijmegen voelbaar.

d. Vanuit het perspectief van de ontwikkelingsgeschiedenis van Nijmegen kunnen gebieden onderscheiden worden, die vanwege de duidelijk aanwezige gebiedskarakteristiek, de gave stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren en hoge dichtheid aan waardevolle (beschermde) gebouwen een hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. In deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden bestaat een samenhang tussen één of meerdere van de volgende aspecten:

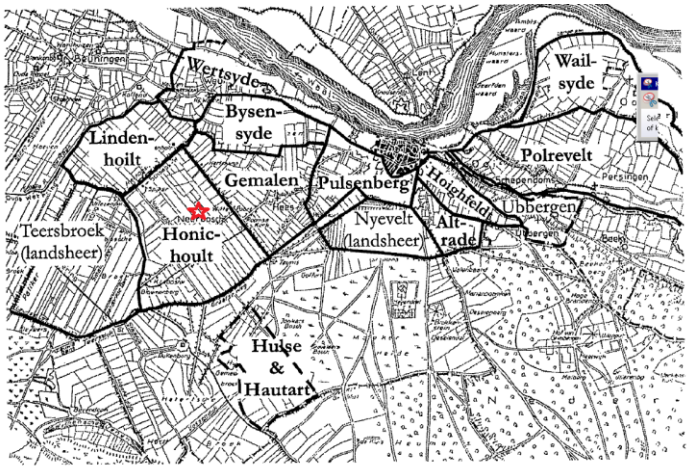
- historische geografie: (relicten van) het cultuurlandschap;
- historische stedenbouw: gegroeide of planmatig tot stand gekomen stadsweefsel (ruimtelijke samenhang tussen wegenpatroon, verkavelingsstructuur, bebouwing);
- historische bouwkunst: beschermde monumenten, karakteristieke gebouwen en/of andere waardevolle objecten;
- historisch groen: tuinen, parken, landgoederen en of andere waardevolle groenstructuren.

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

Cultuurhistorische analyse

Het plangebied ligt in aan de rand van Nijmegen, aan de Hogelandseweg, op de grens van een bedrijventerrein en een halfopen agrarisch landschap met daarin het voormalig Kinderdorp Neerbosch.

<u>Middeleeuwse ontginningen</u>
Het gebied ten noorden van Neerbosch werd vroeger Honicholt en Lindenholt genoemd. In het jaar 1300 gaf Graaf Reinout I van Gelre toestemming om het gebied te ontginnen. Het landinrichtingsproject valt door organisatievorm en uiterlijke kenmerken te typeren als 'cope', een ontginningstype dat vanaf de late tiende eeuw was ontwikkeld. De graaf van Gelre gaf de woeste gronden uit aan een groep kolonisten die de ontginning planmatig uitvoerde. Het gebied, dat in zogenaamde tiendblokken was opgedeeld, werd systematisch ontgonnen in langgerekte kavels die afwaterden op sloten. Het plangebied ligt in het tiendblok Honichoult.



Nijmeegse Tiendblokken (naar F. Gorissen, Stede-atlas van Nijmegen, 1956, kaart 15). Het plangebied ligt bij de rode ster.

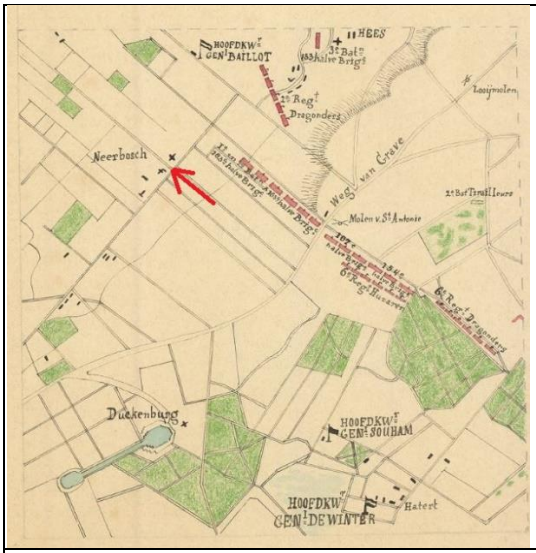
Kinderdorp Neerbosch

In 1866 kreeg de evangelist en bijbelverkoper Johannes van 't Lindenhout een schenking van grond van de boerderij 'Het Spijkerhof' in Neerbosch voor de bouw van een weeshuis. De instelling groeide in de tweede helft van de 19de eeuw uit tot een omvangrijk complex, het Wezendorp Neerbosch. waarbij. Het dorp had eigen werkplaatsen, een kapel, scholen, een boerderij, een drukkerij en uitgeverij en een ziekenhuis. Bijna alle gebouwen waren, onder leiding van de leermeesters, door de weeskinderen zelf gebouwd. De weesinrichting groeide onder de naam Van 't Lindenhoutstichting en ving in 1893 bijna duizend kinderen op, waardoor het grootste Kinderdorp van Nederland was. De weesinrichting was bereikbaar via een rechte toegangslaan die liep van het witte kerkje in Neerbosch tot de Bethelkerk in Kinderdorp. Door de aanleg van het kanaal, de Neerbosscheweg en de Hogelandseweg werd deze laan onderbroken.

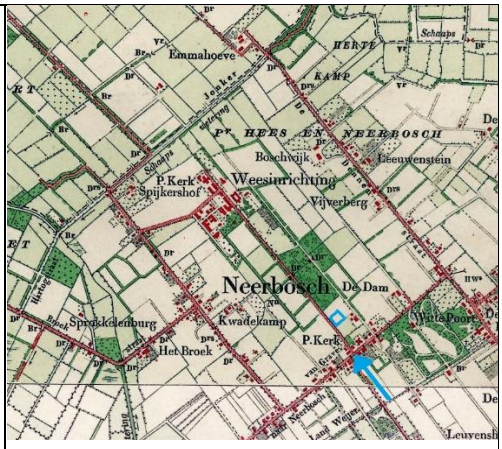
De stedenbouwkundige inrichting van het complex werd in belangrijke mate bepaald door het bestaande strooksgewijze laat middeleeuwse ontginningspatroon, de toegangslaan vormde de centrale as in het ontwerp. Net zoals de bestaande kavelstructuur was de oriëntatie van de bebouwing op het terrein in hoofdzaak noordwest-zuidwest gericht. Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw vonden ruimtelijke ingrepen plaats, waarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige inrichting van het Kinderdorp Neerbosch grotendeels werd vervangen door een ruime, parkachtige opzet met paviljoens.

Kinderdorp Neerbosch vormde vanaf het begin een op zichzelf staande enclave in het omliggende open landschap met een duidelijke begrenzing. Het terrein onderscheidde zich door zijn ruimtelijke inrichting, bebouwingsstructuur en opgaande beplanting van zijn omgeving. Tegenwoordig is het complex nog steeds herkenbaar als een historisch-ruimtelijk ensemble. Aan de noordwestelijke en zuidwestelijke zijde grenst het Kinderdorp Neerbosch aan een gebied met een landschappelijk karakter. Door dit contrast met de open omgeving is nu nog beleefbaar dat het Kinderdorp Neerbosch oorspronkelijk een enclave was, die midden in een landbouwgebied lag. Het middeleeuwse verkavelingspatroon in dit aangrenzende weidegebied is relatief gaaf bewaard gebleven. De wegen die leiden naar het terrein van het Kinderdorp Neerbosch worden geaccentueerd door begeleidende bomenrijen.

Aan de zuidoostelijke zijde bevindt zich tussen het complex en de Hogelandseweg een smalle strook onbebouwde gronden. Aan deze zijde liggen twee structuren met een zeer hoge cultuurhistorische waarde: een gedeelte van de toegangslaan en een kleine begraafplaats.



1794. De historische laan gemarkeerd met een rode pijl, het zwarte kruisje is de kerk van Neerbosch



1925 topografische kaart, het plangebied is blauw omlijnd, de pijl markeert de toegangslaan

	
1950 luchtfoto richting westen, op de voorgrond de toegangslaan	*Bestaande situatie ingezoomd, het plangebied op de voorgrond*

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten of objecten die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed zijn geplaatst.

In en direct grenzend aan het bestemmingsplangebied bevinden zich de volgende cultuurhistorische waarden:

Toegangslaan naar het Kinderdorp Neerbosch (KN)

- Beleefde kwaliteit: de laan is een zeer goed zichtbaar, lijnvormig landschapselement. De laan maakt het mogelijk om de oorspronkelijke opzet van het KN te beleven. Het gaat niet alleen om de laan op zich maar ook om de nu nog zichtbare aansluiting op de kruising van lanen aan de rand van de bebouwing van het KN.

- Fysieke kwaliteit: Een groot deel van het tracé van de laan is gaaf bewaard. De laan is gelegen op een licht verhoogd dijkje en wordt geflankeerd door sloten. Ter plaatse van het betreffende perceel wordt de laan geflankeerd door monumentale bomen. Aan de overzijde van de Hogelandseweg is het vervolg van de laan met nieuwe beplanting versterkt.

- Inhoudelijke kwaliteit: de laan is een overblijfsel van de historische wegenstructuur in het gebied en maakt de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zichtbaar. De laan vormt de oorspronkelijke toegangsweg naar het KN en is een onderdeel van de oorspronkelijke laanstructuur van KN. De laan heeft een zeer hoge informatiewaarde. De laanstructuur van het KN is zeer gaaf bewaard gebleven en heeft samenhang met de historische bebouwing. Daarmee heeft de laan een zeer hoge ensemblewaarde. Het KN is uniek voor Nijmegen en zelfs voor Nederland. Daarmee is er sprake van een zeer hoge zeldzaamheidswaarde.

Open agrarisch landschap rondom het Kinderdorp Neerbosch

- Beleefde kwaliteit: door het landschappelijk contrast tussen de open agrarische percelen rond het KN en de beplanting op het terrein is aan deze zijde nog goed zichtbaar dat het KN in het verleden een enclave was. De openheid van het omliggende landschap draagt sterk bij aan de beleefbaarheid en de herkenbaarheid van het KN als historisch-ruimtelijk ensemble.

- Fysieke kwaliteit: aan de zuidoostzijde van het KN is sprake van een open agrarisch landschap waaraan nog nauwelijks bebouwing is toegevoegd. De fysieke kwaliteit van het open landschap is daarmee hoog.

- Inhoudelijke kwaliteit: het open agrarisch landschap rond het KN heeft een hoge ouderdom. De verkaveling herinnert aan de middeleeuwse cope-ontginningen. Het open landschap plus het

verkavelingspatroon heeft daarmee een hoge informatiewaarde.

Bestemmingsplanwijziging
Met de bestemmingsplanwijziging wordt het mogelijk gemaakt om bebouwing toe te voegen tegen de zuidoostzijde van het Kinderdorp Neerbosch. Met het toevoegen van bebouwing in het nu nog open landschap worden de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de historisch- ruimtelijke structuur van het Kinderdorp aangetast.
Een smalle strook grenzend aan de historische toegangslaan krijgt de bestemming Groen. Zo wordt aangesloten op het profiel van de laan zoals dat aan de overzijde van de Hogelandseweg bestaat.

4.13 Archeologie

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

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

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

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor 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 lag voor deze bestemmingsplanwijziging in een gebied met de waarde archeologie 3. Een waarde 3 is toegekend aan gebieden waar we in Nijmegen een zeer hoge verwachting aan toekennen.

Deze hoge verwachtingswaarde, in dit geval voor bewoningsresten vanaf de late bronstijd tot de romeinse tijd, was gebaseerd op de mogelijke ligging van het plangebied op een oost-west georiënteerde 'zandrug' in de ondergrond en op grond van eerdere vindplaatsen in en uit de omgeving van het plangebied.

Uitgevoerd onderzoek
In februari 2020 is in het gebied een bureauonderzoek met aansluitend toetsend booronderzoek uitgevoerd.

- R. Rap en C.R.C. Schamp, *Nijmegen, Hogelandseweg nabij nr. 100 (Gemeente Nijmegen, Gld.) Een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) Verkennende Fase* - Steekproefrapport 2020-01/15

Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de bodemopbouw in het plangebied anders is dan tot dan toe werd aangenomen. Onder de geroerde/verstoorde toplaag zijn hellingafspoelingsafzettingen (fluvioglaciale afzetting van de permafrost uit het Weichselien) aangetroffen op laat pleistocene, fluviatiele terrasafzettingen (Formatie van Kreftenheye, waarschijnlijk onderdeel van Kreftenheye-4 terrasafzettingen).

Een dergelijke ondergrond geeft aan dat de bodem zeer nat is geweest en slecht geschikt was voor bewoning. Een afdekkende Laag van Wijchen, waarin en waarop archeologische sporen verwacht kunnen worden, is tijdens het onderzoek niet waargenomen. Eveneens is de zandrug, die mogelijk gelegen was in het plangebied en waarop archeologische resten werden verwacht, niet aangetroffen. Ook zijn tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen gevonden voor archeologische cultuurlagen, dekzandafzettingen met intacte bodemhorizonten en zijn geen archeologische indicatoren gevonden.

De conclusie is dan ook dat, vanwege het aangetoonde, natte landschap in de ondergrond, de kans op archeologische waarden in het plangebied kleiner mag worden geacht dan tot nu toe werd aangenomen. Om deze reden wordt met dit bestemmingsplan de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied aangepast.

Bestemmingsplanregels
De bestaande Waarde Archeologie - 3 kan afgewaardeerd worden naar Wetgevingszone Waarde Archeologie - 1.

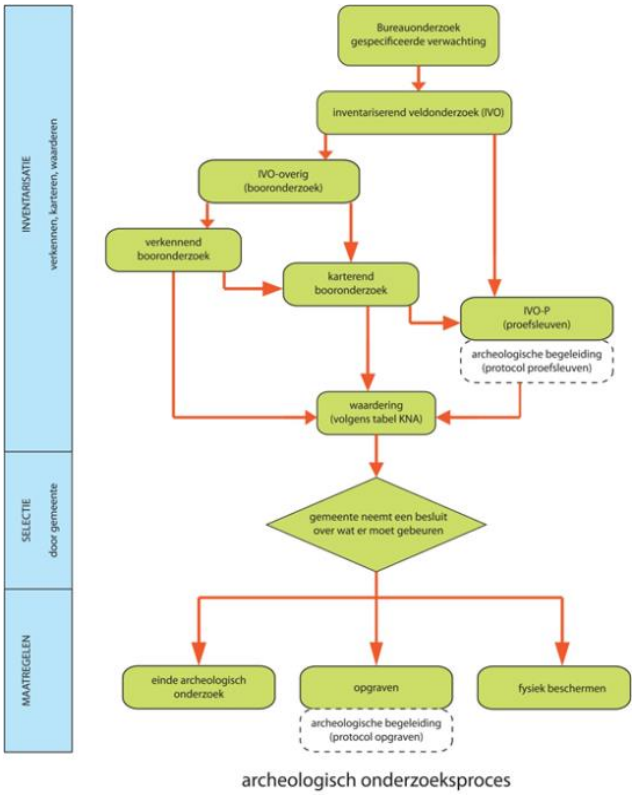
Benodigd onderzoek

Indien een plan op basis van het bestemmingsplan vergunningplichtig is, kunnen voorwaarden ten aanzien van archeologie aan de vergunning worden verbonden. Uitgangspunt hierbij is de verplichting van de initiatiefnemer om het bevoegd gezag te voorzien van gegevens die aantonen hoe het met de archeologische waarden in het plangebied is gesteld, zodat een besluit genomen kan worden hoe hiermee om te gaan bij de planrealisatie. De exacte eisen zullen daarom pas geformuleerd kunnen worden als de concrete, bodemverstorende ingrepen bekend zijn en kan worden beoordeeld welke impact de voorgenomen ingrepen op die waarden hebben. Ten laatste bij de vergunningaanvraag zullen die als concrete plannen bekend moeten zijn.

Belangrijk zijn de uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid: streven naar behoud in situ en enkel daar waar nodig en noodzakelijk onderzoek ter behoud ex situ. Daar waar geopteerd wordt voor behoud in situ zijn parameters als behoud van huidige waterhuidhouding, grondsamenstelling en gronddruk van belang.

In samenspraak met het bevoegd gezag wordt, zodra het planvoornemen uitgewerkt is en de beleidsuitgangspunten indachtig, bepaald worden welke ingrepen wel of niet raadzaam zijn, en indien uitgevoerd, welke gevolgen daar vanwege de archeologie voor de initiatiefnemer aan verbonden zullen worden. Deze maatregelen, en de archeologische onderzoeken die vooraf kunnen gaan aan een dergelijk besluit, worden bij voorkeur als maatwerk toegepast. Ze worden dus zoveel mogelijk per geval bekeken.

Er zijn verschillende opties voor het te verrichten archeologisch onderzoek, die hieronder kort worden weergegeven.



archeologisch onderzoeksproces

Uitgebreid archeologisch onderzoekschema, naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

Het ruitje in het midden van de bovenstaande afbeelding staat voor het rapport dat moet aantonen

hoe het met de archeologie binnen het plangebied is gesteld. De daarboven staande onderzoekstappen kunnen elkaar opvolgen, maar er kan ook gekozen worden om maar één bepaald soort onderzoek uit te voeren. In het algemeen geldt dat hoe lager men in de boom komt, hoe hoger de kosten worden, maar ook dat de data die gegenereerd worden steeds beter worden.

Op basis van het advies kan de gemeente maatregelen opleggen. Deze variëren van het vrijgeven van het terrein tot het nemen van langdurige fysieke beschermingsmaatregelen. Een andere vorm kan het behoud van de archeologische waarden zijn door middel van een opgraving. Dit wordt ook wel behoud ex situ genoemd.

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 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:
Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Hogelandseweg, het gemotoriseerd verkeer wordt via deze weg ontsloten. De Hogelandseweg functioneert een gebiedsontsluitingsweg.

Langzaam verkeer:
Het plangebied sluit voor de voetganger en fietser niet aan op een infrastructuur voor langzaam verkeer. Deze is wel in de nabijheid en er dient een aansluiting op de bestaande voetgangers- en fiets-infrastructuur gemaakt te worden.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Hogelandseweg, deze bevinden zich op ca. 250 meter loopafstand.

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

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

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad “sterk stedelijke” het plangebied 'Nijmegen Westkanaaldijk 2016-3 (Hogelandseweg 104)' valt in gebied "rest bebouwde kom".

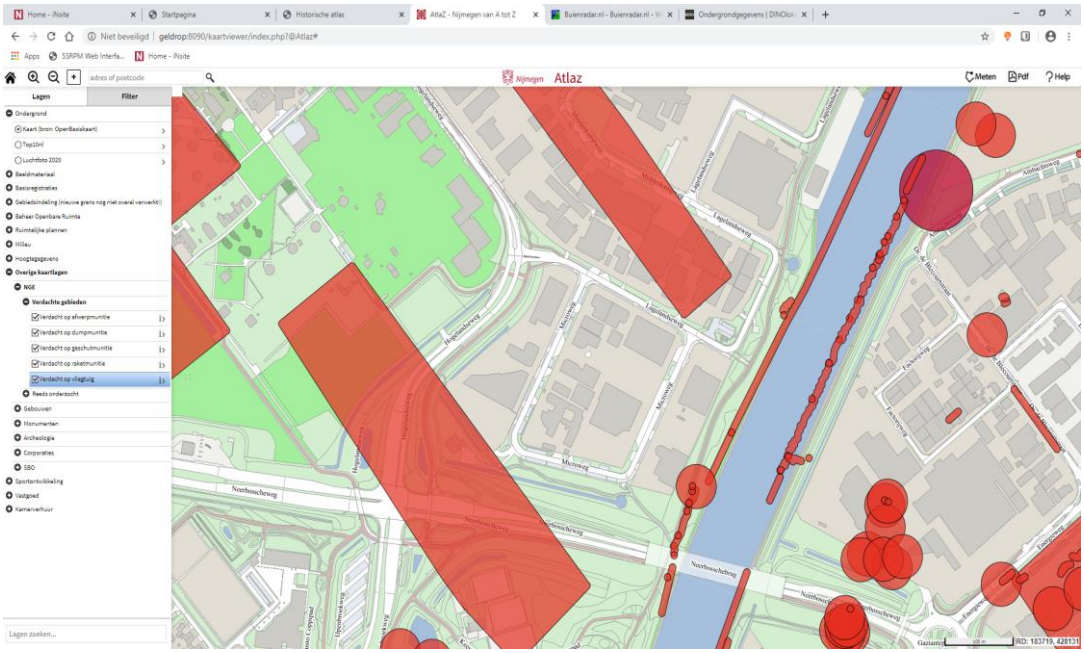
Verkeersveiligheid
Om de verkeersveiligheid te vergroten richten we onze wegen, waar mogelijk en wenselijk, in als 30 km/uur straten, belangrijke voorwaarde hierbij is dat de auto-intensiteit voldoende laag is. Dit is verwoordt in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 'Nijmegen Goed op Weg'

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

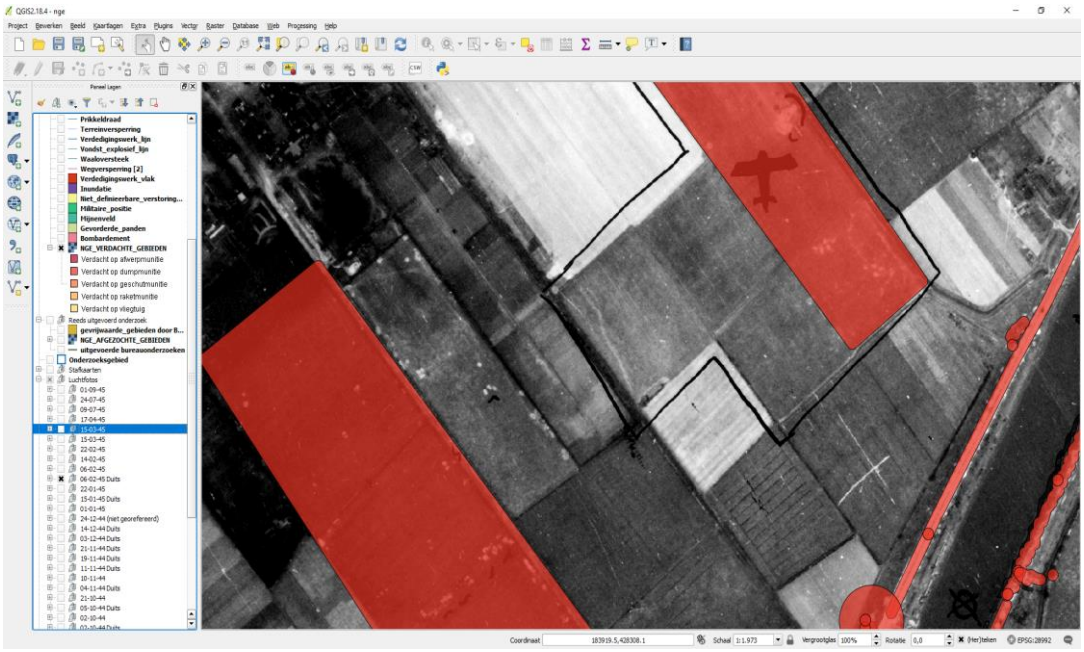
Het plangebied ligt aan een gebiedsontsluitingsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 50 km/h.

4.15 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Het plangebied is niet verdacht op CE:



Net links daarvan was echter een groot terrein met in de randen daarvan talrijke stellingen:



Het advies is daarom om met het protocol toevalsvondsten te werken. Dit dient voorafgaande daaraan met het daar werkende personeel besproken te worden.

Bij twee of meer toevalsvondsten wordt geadviseerd alsnog een reguliere opsporing conform de WSCS-OCE uit te voeren.

4.16 Kabels en leidingen

Kabels en rioolleidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

4.17 Duurzaamheid en Klimaat

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

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

Klimaatadaptatie
Ons klimaat verandert. De regionale stresstesten die zijn uitgevoerd hebben laten zien dat de regio gevoelig is voor alle klimaateffecten: te nat, te droog, te heet en overstroming. Een te veel aan verstening en het ontbreken van voldoende groen verergeren de problemen van te nat, te droog en te heet. In 2018 heeft de regio deze kwetsbaarheden digitaal in kaart gebracht in een regionale klimaateffectatlas, de storymap. Deze regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.
https://climadapserv.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=141dc8934ba849cfb1dac8e8da5a94e3

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

In het GRP 2017-2023 ligt accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Het beperkt willen houden van gezondheidsrisico is een ambitie die ook van toepassing is op de risico's van “nieuwe stoffen” in afvalwater, zoals bijvoorbeeld medicijnresten. Zie paragraaf water voor nadere uitwerking.

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

Klimaatadaptieve maatregelen
Naast natuurinclusief bouwen kunnen nog meer maatregelen genomen worden om ons aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden door de klimaatverandering.

Denk bijvoorbeeld aan:

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

Energie
Nijmegen heeft het doel om in 2045 energieneutraal te zijn. Dit is uitgewerkt in de nota Duurzaamheid in Uitvoering. De kansen zitten in het beperken van de energiebehoefte, het opwekken van hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Deze software staat via de gemeente Nijmegen ter beschikking aan ontwikkelaars in 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
De energiebehoefte van een gebouw bestaat uit de warmte- en koudevraag en kan in kaart worden gebracht met een energiescan. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting, de aanwezigheid van koudebruggen, de vorm (geometrie), de ligging en de bezonning van een gebouw. Hierbij kan ook onderzocht worden of oververhitting in een gebouw een probleem kan zijn en hoe de ventilatie geoptimaliseerd kan worden.

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

Hernieuwbare energie opwekken
De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. 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 moet nieuwbouw voor kleinverbruikers aardgasvrij zijn. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet of verwarmen met een warmtepomp. Er is in het gebied een warmtenet aanwezig. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Een bijkomend voordeel hiervan is dat het gebouw hiermee in de zomer kan worden gekoeld. Bij toepassing van WKO moet afstemming plaatsvinden met eventueel ander gebruik van de ondergrond.

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

Biobased materialen, zoals hout, stro en vlas, zijn een goed alternatief voor conventionele bouwmaterialen. Voordelen ten opzichte van steen en beton zijn comfort en gezondheid (vanwege positieve effecten geluiddemping, luchtvochtigheid en binnenluchtkwaliteit), opslag van CO2 en natuurlijke afbreekbaarheid. Ook in de buitenruimte kan gebruik worden gemaakt van circulaire en biobased materialen, bijvoorbeeld voor stoeptegels, erfafscheidingen, etc..

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Westkanaaldijk 2016 - 3 (Hogelandseweg 104) 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

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging van bestemming Groen naar bestemming Bedrijventerrein (categorie 1-3) maakt het mogelijk om het perceel toe te voegen aan het bedrijfsperceel ten behoeve van de uitbreiding van een autobedrijf op Hogelandseweg 104.

Het betreffende perceel is gemeentelijk eigendom. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via de verkoop van het perceel.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 7 april 2021 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 22 april 2021 tot en met woensdag 2 juni 2021 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 21 april 2021. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien.

7.2 Overleg

Er spelen geen rijks-, provinciale dan wel waterschapbelangen. Het Waterschap is akkoord met het plan. Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Zienswijzennota

Bijlage 2 Stikstofrapport

Bijlage 3 Beleidsvisie Externe veiligheid

Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio

Bijlage 5 Handreiking Bluswatervoorziening&Bereikbaarheid

Bijlage 6 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 7 Notitie quick scan beschermde soorten Kinderdorp Neerbosch

Bijlage 8 Toetsing nieuwbouw in Kinderdorp Neerbosch

Bijlage 9 Archeologisch rapport

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Westkanaaldijk 2016 - 3 (Hogelandseweg 104) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BPa10503-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 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.8 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.9 agrarisch bedrijf

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

1.10 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.

1.11 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.12 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.13 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.

1.14 bebouwing

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

1.15 bedrijf

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

1.16 bedrijfswoning

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

1.17 bedrijvigheid

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

1.18 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

1.19 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.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 BEVI-bedrijf

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 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”.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwkundige afscheiding

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

1.29 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'.

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 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.

1.34 cultuurhistorische waarden

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

1.35 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.

1.36 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.37 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.

1.38 dakterras

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

1.39 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.40 detailhandel

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

1.41 erf

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

1.42 escortbedrijf

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

1.43 evenement

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

1.44 garagebedrijf

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

1.45 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.46 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.47 gebouw

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

1.48 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.

1.49 (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.

1.50 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.51 groothandel

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

1.52 grootschalige detailhandel (gdv)

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

1.53 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.54 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.55 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.

1.56 hoofdbebouwing

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

1.57 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.

1.58 hoogwaardig openbaar vervoer

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

1.59 horecabedrijf

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

1.60 kantoor

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

1.61 laden en lossen

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

1.62 landschappelijke waarden

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

1.63 kiosk

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

1.64 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.

1.65 moestuin

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

1.66 natuurlijke waarden

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

1.67 nutsvoorziening

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

1.68 omgevingsvergunning

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

1.69 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.

1.70 ondergeschikte detailhandel

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

1.71 ondergeschikte kantoren

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

1.72 ondersteunende horeca

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

1.73 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.74 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.

1.75 onzelfstandige woning

een woning waarbij een of meer voor bewoning noodzakelijke voorzieningen (zoals een keuken, douche en toilet) worden gedeeld met andere bewoners van het pand. Een onzelfstandige woning kan wel een eigen toegang hebben. Voorbeelden zijn kamerbewoning, een woongroep en een meergeneratiewoning.

1.76 open verharding

verharding die water en lucht doorlatend is en waarop kruidachtige begroeiing mogelijk is.

1.77 overig bouwwerk

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

1.78 overkapping

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

1.79 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.

1.80 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.81 parkeren

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

1.82 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.83 perifere detailhandel (pdv)

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

1.84 perifere vestiging

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

1.85 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.86 productiegebonden detailhandel

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

1.87 prostituee

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

1.88 prostitutie

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

1.89 prostitutiebedrijf

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

1.90 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.

1.91 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.

1.92 seksinrichting

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

1.93 stadslandbouw

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

1.94 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.95 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.

1.96 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.

1.97 straatprostitutie

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

1.98 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.

1.99 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.

1.100 verblijfsgebied

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

1.101 verkoopstandplaats

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

1.102 vervoermiddel

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

1.103 voertuig

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

1.104 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.105 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.106 wadi

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

1.107 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

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 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.110 zijgevel

de bestaande zijgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

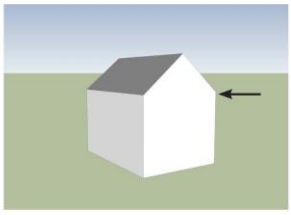
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

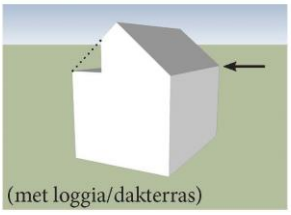
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

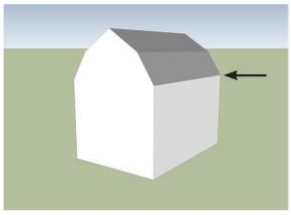
ZADELDAK



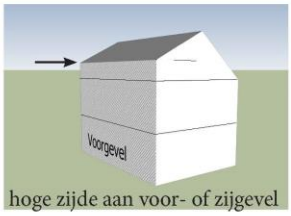
ONDERBROKEN ZADELDAK



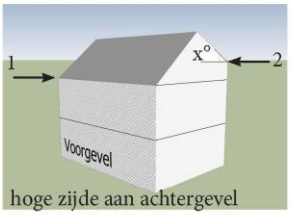
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

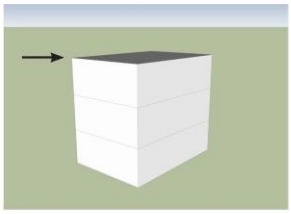


ASYMMETRISCH ZADELDAK

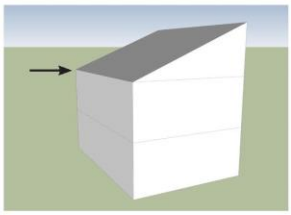


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

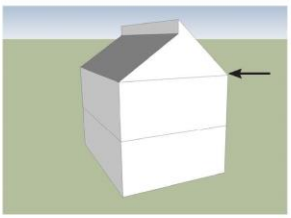
PLATDAK



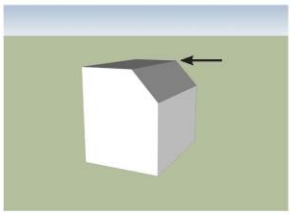
LESSENAARSDAK



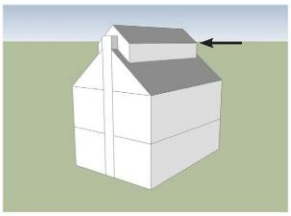
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



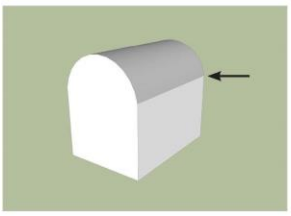
GEDEELTELIJK PLATDAK



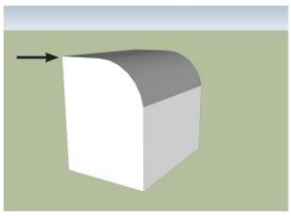
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



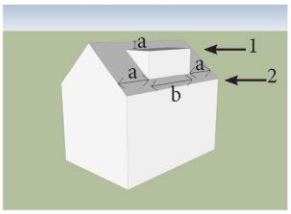
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

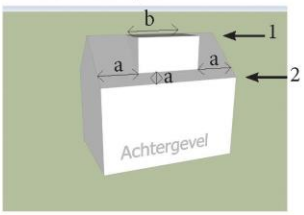


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



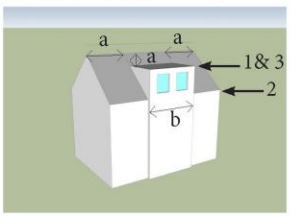
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.18 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 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1-3' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven zijn toegestaan voor zover de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico niet over andere bouwpercelen valt dan wel de 10^{-6} contour op de verbeelding niet wordt overschreden;
b. productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven;
c. ondergeschikte kantoren;
d. opslag en uitstalling;
e. ontsluitingswegen;
f. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen

Indien de bestemming als genoemd in artikel 3.1 wordt gerealiseerd, dan dient voorafgaand aan de inrichting en/of in gebruik name van de gronden, de maatregelen uit het Mitigatieplan, zoals opgenomen in “Bijlagen bij de regels (behorende bij dit bestemmingsplan): Aanvullende beoordeling Wet natuurbescherming plangebied Hogelandseweg Nijmegen” te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Het gaat om de volgende maatregelen (voor de volledige tekst zie het Mitigatieplan):

Planning
• Binnen 5 meter van de groensingel en groenstrook mogen geen verstorende werkzaamheden plaatsvinden in het voortplantingsseizoen van de eekhoorn (december tot februari en van mei tot juni);
• binnen 5 meter van geschikt broedbiotoop van maart tot en met september mogen geen verstorende werkzaamheden uitgevoerd worden om verstoring van broedende vogels te voorkomen.

Afscherming groenstrook

• Tussen de resterende groenstrook met watergang en het plangebied moet een gemengde haag (haag bestaande uit een mix van soorten waaronder meidoorn, sleedoorn, hondsroos, Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, wilde lijsterbes en wilde liguster) die 2 meter hoog wordt, ingeplant worden. Aan de zijde van het perceel van Volvo kan deze haag jaarlijks gesnoeid worden. Aan de zijde van de watergang kan deze vrij uitgroeien;
• de aanwezige struiken en bomen tussen de nieuwe haag en de watergang moeten blijven behouden. Hier mag alleen periodiek groot onderhoud plaatsvinden (1 x per 3 jaar dunnen en eventueel bijsnoeien haag).

Afscherming groensingel
• Aan de oostzijde van de groensingel met linden moet een gemengde haag ingeplant worden die 2 meter hoog wordt (soortensamenstelling zie Afscherming groenstrook). De haag moet op voldoende afstand van de linden komen zodat struiken voldoende licht ontvangen en de wortels van de bomen bij het planten niet beschadigen. Aan de zijde van het plangebied kan deze haag jaarlijks gesnoeid worden. Aan de zijde van het pad (in de bomenlaan) kan deze vrij uitgroeien;
• op plekken waar voldoende ruimte is tussen de nieuwe haag en de bomen moeten solitaire sleedoornstruiken worden geplant. Tussen de solitaire struiken moet een takkenril gemaakt worden.

Aansluiting
• De groensingel en groenstrook moeten naadloos aansluiten op elkaar en groen en oevers in de omgeving. Bij openingen van meer dan 2 meter moeten deze worden ingeplant met extra struiken;
• op de locatie van de fietsontsluiting moeten dieren de fietsstrook passeren. De strook mag maximaal 2,5 meter worden. De begroeiing dient naadloos aan te sluiten op de kanten van de fietsstrook. Het plaatsen van verlichting die de passage verlicht, is niet toegestaan;
• de nieuwe hagen langs de groensingel en de groenstrook moeten gedurende realisatiefase en na realisatie donker blijven tussen zonsondergang en opgang (geen lichtuitstraling van kunstlichten vanuit het plangebied op de groensingel en groenstrook);
• een nieuwe linde moet aan de noordoostzijde van de lindelaan worden aangeplant om de laanstructuur te herstellen en de boomkronen aansluitend te maken.

Bescherming
• In de groensingel en groenstrook mogen geen auto's, materieel en bouwmaterialen worden gestald. Niet gedurende realisatiefase en niet in gebruiksfase;
• bij graaf- en plantwerkzaamheden mogen wortels van de bomen in de groensingel (laanbomen) niet zodanig beschadigd raken dat de levensverwachting afneemt.



Figuur Globale weergave van maatregelen.

Overige maatregelen in kader van zorgplicht

Als tijdens de werkzaamheden algemene grondgebonden zoogdieren of amfibieën of verblijfplaatsen van deze dieren worden aangetroffen moeten maatregelen worden genomen om te zorgen dat deze dieren niet worden gedood. Dieren moeten naar een beschutte locatie buiten het bereik van de werkzaamheden worden verplaatst. Voorafgaande aan start werk moet dekking worden verwijderd en dieren de gelegenheid worden geboden om het werkgebied te verlaten.

3.2.3 Specifieke bouwregels

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

a. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
   3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 5 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Internetverkoop

De verkoop van goederen door middel van internetverkoop is toegestaan, mits:

a. geen uitstalling ten behoeve van de verkoop plaatsvindt;

b. geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig is;
c. geen afhaal van goederen ter plaatse plaatsvindt.

3.3.2 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermde ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m^2 verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn;
f. er wordt voorzien in parkeerruimte op eigen erf.

3.3.3 Strijdig gebruik

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

a. gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.4 onder c;
b. bewoning (inclusief kamerverhuur) van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen;
c. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een totale stapelhoogte van meer dan 5 meter. De opslag van goederen dient binnen het bouwvlak plaats te vinden, met dien verstande dat bestaande opslag buiten het bouwvlak is toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.1 teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. lid 3.1 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. lid 3.1 teneinde bedrijven toe te laten in categorie 1 als genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, indien het de vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw betreft.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
c. erfafscheidingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

a. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat hoogspanningsmasten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 5.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

5.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 6 Waarde - Natuur en Landschap

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Natuur en Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden, in het bijzonder de stedenbouwkundige-, landschappelijke-, de cultuurhistorische en de ecologische waarden.

6.2 bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het duurzame behoud en de ontwikkeling van de bomen en houtsingel en de daaraan verbonden natuur- en landschappelijke waarden door de activiteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

6.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de landschapsarchitect omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de natuur en landschappelijke waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de natuur en landschappelijke waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a het kappen van bomen en andere houtige beplanting;
b het wijzigen van het bestaande maaiveld door afgraven,ophogen of egaliseren;
c het aanleggen van elementverharding en gesloten verharding;
d het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals bij het plaatsen van een hekwerk;
e het aanbrengen van verlichting.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien deze:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de landschapsarchitect of groendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning het duurzame behoud en de ontwikkeling van de bomen en houtsingel en/of de daaraan verbonden natuur en landschapswaarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan de aanvrager kan om een Boom Effect Analyse uitgevoerd door een erkend boomtechnisch adviesbureau worden gevraagd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Sloopverbod

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag bestaande bouwwerken te slopen, tenzij:

het slopen van een bestaand bouwwerk binnen het verordeningengebied op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan niet omgevingsvergunningplichtig was en waarvan de sloop reeds in uitvoering was ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.5.2 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen voor het slopen van een bouwwerk

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de landschapsarchitect omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning het duurzame behoud en de ontwikkeling van de bomen en houtsingel en/of de daaraan verbonden natuur en landschapswaarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan de aanvrager kan om een Boom Effect Analyse uitgevoerd door een erkend boomtechnisch adviesbureau worden gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Beeldende kunst

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

8.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

8.3 Ondergronds bouwen

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

a. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2 is toegestaan;
b. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
c. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn;
d. bouwen onder peil alleen binnen een bouwvlak is toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Evenementen

Evenementen zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein toegestaan mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor een vergunningsvrij evenement op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

9.2 Seksbedrijf

9.2.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidzone - industrie

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

10.2 wetgevingzone - waarde archeologie 1

10.2.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2500 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte wordt gekeken naar de gronden in het plangebied die voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komen.

10.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.2.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
d. het archeologisch onderzoek betreffen.

10.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.2.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

10.2.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1 onder h van de Monumentenwet 1988;

c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

10.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de aanduiding "wetgevingzone - waarde archeologie 1" als bedoeld in lid 10.2.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan, voor zover het een in beperkte mate afwijking van de maatvoering betreft, noodzakelijk om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels

12.1.1 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.

12.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

12.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

12.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 en in lid 12.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

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

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

12.1.5 Specifieke gebruiksregels

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

12.2 Voorrangsregeling bestemmingen

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

Indien twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioriteitenvolgorde te worden aangehouden:

a. in de eerste plaats de planregels van artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
b. in de tweede plaats de planregels van artikel 6 Waarde Natuur en Landschap.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzonderingen

Artikel 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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 13.2.1, 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.

13.2.3 Uitzonderingen

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Westkanaaldijk 2016 - 3 (Hogelandseweg 104)'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (toelichting)

Algemeen

Voor de toepassing van milieuzonering in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-brochure (editie 2009). De uitgangspunten met betrekking tot nieuwe bedrijfsvestigingen, maar ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijvigheid, worden in dit bestemmingsplan bepaald aan de hand van de methodiek zoals omschreven in deze VNG-brochure. Hierbij wordt in veel gevallen een "milieuzone" aangehouden tussen bedrijvigheid en "gevoelige objecten". De omvang van deze milieuzone is enerzijds afhankelijk van de mogelijke milieubelasting veroorzaakt door de soort bedrijvigheid, en anderzijds ook van de omgeving waarbinnen het gevoelige object is gelegen.

milieubelasting

De potentiële milieubelasting veroorzaakt door een bepaalde vorm van bedrijvigheid wordt in de VNG-brochure per bedrijfstype bepaald in de bedrijvenlijst, in de VNG-brochure opgenomen als bijlage 1. In bijlage 3 van de VNG-brochure is, op basis van de lijst opgenomen in bijlage 1 een voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (verder: SvB) opgenomen, die weer dient als uitgangspunt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen SvB. De SvB is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijvigheid (naar hoofdcategorieën), al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal milieucategorieën, veelal direct overgenomen uit de VNG-publicatie, waarbij afwijkingen, hieronder in deze toelichting, nader worden verduidelijkt.

De SvB is in zijn algemeenheid een categorale indeling, waarbij per bedrijfscategorie de mate van milieu-hygiënische hinderlijkheid, aan de hand van een aantal indicatoren (o.a. geur, gevaar, geluid, stof), wordt aangegeven. In de SvB behorende bij dit bestemmingsplan zijn bedrijven opgenomen tot milieucategorie 5.3. Hiervoor gelden specifieke milieuzones, waarvan de straal wordt gegeven in door de zgn. "richtafstanden", die zijn opgenomen in de SvB (de "grootste afstand", afgeleid van de verschillende hierboven benoemde indicatoren).

de omgeving

De in de SvB genoemde richtafstanden gelden in principe ten opzichte van een rustige woonwijk. De ervaren hinderlijkheid van bepaalde activiteiten hangt echter sterk samen met de reeds aanwezige belasting van de betreffende milieuaspecten. In bepaalde wijken heerst dan ook al een woon- en leefklimaat waar, zonder dat dit de kwaliteit van de leefomgeving aantast, in principe ook zwaardere bedrijvigheid kan worden toegelaten. In dit soort wijken geldt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik niet wenselijk is om de functiescheiding zo ver mogelijk door te voeren. Op grond van dit alles onderscheidt men in de VNG-brochure, al vanaf de eerste publicatie, een tweetal omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'), waarvoor verschillende richtafstanden gelden. Volgens de VNG-brochure kunnen de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk', zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

Voor de toepassing van milieuzonering op een industrieterrein worden in de VNG-brochure, zoals al aangegeven in de inleiding, geen handreikingen gegeven. In de VNG-brochure staat dat de richtafstandenlijsten niet zonder meer worden toegepast indien gevoelige functies óp een bedrijventerrein voorkomen. "Het gaat hier om historisch gegroeide situaties waar burgerwoningen (verspreid of gegroepeerd) zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid. Het gaat ook om gevoelige functies die bewust op een bedrijventerrein of industrieterrein zijn gesitueerd. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstandenlijsten." Opvallend is te noemen dat in de VNG-brochure nog niet wordt ingegaan op de mogelijkheid om bedrijven onderling, ten opzichte van elkaar, eveneens te beschouwen als 'gevoelig' voor bepaalde vormen van milieuhinder.

Dat neemt echter niet weg dat de Raad van State meent dat de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden ook in deze situaties een indicatie kunnen vormen voor de aanvaardbaarheid van een bestemmingsplan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en door de raad als zodanig kunnen worden toegepast. De jurisprudentie laat dan ook zien dat toepassing van de VNG-brochure zich niet alleen hoeft te beperken tot de omgevingstyperingen "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". In de casus 201306680/1/R4 van 18 maart 2015 (Schiedam) wordt bijvoorbeeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken dat het bij bedrijfswoningen van derden in de directe nabijheid van een industrieterrein geen sprake is van 'gemengd gebied' en dat het hier redelijk is om de richtafstanden uit de VNG-brochure met twee afstandstappen te verlagen.

Echter, datgene wat hierboven geldt voor het woonklimaat van een bedrijfswoning, kan indicatief evenzeer gelden voor het leefklimaat van een bedrijf wat gevoelig is voor een bepaalde vorm van hinder. Dit zou dus betekenen dat voor gevoelige objecten op een industriegebied de richtafstanden uit de VNG-brochure met twee afstandstappen worden verlaagd. Deze "verkleining van de milieuzones" is overigens alleen mogelijk bij die milieuaspecten waarvan de ervaren hinderlijkheid wordt bepaald door de heersende achtergrondniveaus, zoals het geval is bij stof, geluid of geur. Wanneer de richtwaarde voor gevaar (externe veiligheid) bepalend is voor de aan te houden afstand tussen bedrijvigheid en gevoelig object, is het uiteraard niet mogelijk om de milieuzone op deze manier te verkleinen. Dit kan echter omgekeerd niet gelden voor "geluidhinder" omdat in een geluidgezoneerd industrieterrein het speciale vestigingsklimaat voor inrichtingen niet mag worden aangetast.

Dit komt in dit gedeelte van het bestemmingsplan dus overeen met een zwaarte van 3.1 voor gevaar, en gelet op het bovenstaande (toepassing van het gestelde in de casus 201306680/1/R4), een zwaarte van 4.1 voor stof en geur. Voor wat betreft de zwaarte van de geluidsbelasting wordt overal op het terrein aangesloten bij de indeling van het vigerende plan. Door aansluiting te zoeken bij de bestaande indeling wordt immers veilig gesteld dat de autonome ontwikkeling van het gebied, in milieuhygiënische zin, niet in negatieve zin wordt beïnvloed door voorliggend plan.

Wanneer door het treffen van maatregelen de bovengenoemde afstanden tot gevoelige objecten haalbaar zijn en dit aan de hand van nadere onderzoeken objectief kan worden aangetoond, kunnen ook bedrijven in hogere milieucategorieën, begrenst door de hoogste waarde die op de plankaart is weergegeven, zich ter plaatse vestigen (zie ook onder het kopje "gemotiveerd afwijken"). Dit uiteraard onverlet de criteria die gelden vanuit de milieuregelgeving (BRZO, BEVI, Activiteitenbesluit, etc.). Deze methodiek kan, blijkens de bestaande jurisprudentie, overigens niet onverkort worden toegepast wanneer er sprake is van "bijzondere gevoeligheid" van een bepaald bedrijf voor een van de genoemde vormen van milieuhinder. In dit geval is maatwerk noodzakelijk.

gemotiveerd afwijken

De VNG-brochure is bedoeld als hulpmiddel en niet als blauwdruk. Er kan van de brochure worden afgeweken wanneer aannemelijk wordt gemaakt dat, ondanks het voldoen aan de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden, de bedrijfsvoering door nieuwe ontwikkelingen in sommige gevallen toch wordt beperkt. Of omgekeerd kan het ook aan de orde zijn dat een goed- woon- en leefklimaat bij kleinere afstanden juist wel kan worden gewaarborgd. Belangrijke voorwaarde hierbij is echter wel dat aan dergelijke afwegingen een zeer gedegen nader onderzoek ten grondslag moet liggen.

Er kan dus "mits zorgvuldig gemotiveerd", ook worden afgeweken van de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden voor functiescheiding. Hierbij dienen ook de mogelijke (toekomstige) gevolgen voor het woon- en leefmilieu, toch al direct te worden meegewogen in de belangenafweging. De Raad van State meent dat een bevoegd gezag zich reeds bij de bestemmingsplanprocedure een oordeel dient te vormen of, uitgaande van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden", geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Hierdoor kan de belangenafweging dienaangaande ook niet worden doorgeschoven naar de Wabo-(milieu)vergunningverlening (o.a. ABRvS 200408416/1, Zaanstad). Bestemmingsplannen mogen immers geen bestemmingen bevatten die niet kunnen worden gerealiseerd omdat bij voorbaat al vaststaat dat niet aan de milieueisen kan worden voldaan.

Vooralsnog valt uit de jurisprudentie nog niet eenduidig af te leiden wat dan de toetsingsgrondslag van deze nadere motivatie zou moeten zijn. Meer dan aannemelijk is echter dat hiervoor in vele gevallen het Activiteitenbesluit kan worden gebruikt. Het Activiteitenbesluit is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen die nodig zijn ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten, die gelden voor de overgrote meerderheid van de bedrijven in Nederland. De normen die het activiteitenbesluit bevat, hebben in principe geen 'omgekeerde werking', het bevat dus geen normen voor een 'redelijk woon- en leefklimaat' voor milieugevoelige functies. Het bestemmingsplan, dan wel een besluit tot afwijking daarvan, blijft hierdoor het middel om een woon- en leefklimaat van omwonenden te beschermen (o.a. ABRvS 201302600/1/A1, Lingewaard).

Toch kent de bestuursrechter in de praktijk al wel degelijk een omgekeerde werking toe aan de normen van het Activiteitenbesluit. Wanneer een bedrijf, door bijvoorbeeld nieuwvestiging van een woning, niet meer aan de normen van het Activiteitenbesluit zou kunnen voldoen, wordt het bestemmingsplan geacht niet meer te voldoen aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit vanuit de gedachte dat indien aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan, er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Of er bij vestiging van milieubelastende functies in een bestemmingsplan een redelijk woon- en leefklimaat aan milieugevoelige functies wordt geboden, wordt dus, zoals hierboven al uitgewerkt, in beginsel bepaald aan de hand van de richtafstanden, of mogelijkheid tot functiemenging, als omschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook toekomstige ontwikkelingen worden dan geacht te zijn meegewogen.

Wanneer aan de VNG-richtafstand, of voorwaarde voor functiemenging, wordt voldaan, dan hoeft er dus in principe geen toets meer aan het Activiteitenbesluit plaats te vinden. Kanttekening die hierbij bij dit bestemmingsplan gemaakt moet worden is dat het industrieterrein Westkanaaldijk in principe bedoeld is voor zware bedrijvigheid die niet in alle gevallen afdoende of volledig wordt gereguleerd door het Activiteitenbesluit. In deze gevallen dient de haalbaarheid van bedrijfsvestiging- en/of uitbreiding te worden getoetst aan de van toepassing zijnde specifieke regelgeving, zoals bijvoorbeeld het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv).

Uiteraard geldt hiervoor wel de uitzondering dat, wanneer (onderbouwd) aannemelijk wordt gemaakt dat de criteria van de VNG-brochure in het concrete geval niet volstaan, nader onderzoek noodzakelijk is. Wanneer de richtafstand echter groter is dan in een voorliggende situatie kan worden gehaald, is bedrijfsvestiging dan ook nog steeds niet uitgesloten. Dit omdat, door middel van een algemene afwijkingsbevoegdheid, ook de mogelijkheid geboden wordt, om van de, op de VNG-brochure gebaseerde, SvB af te wijken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor bedrijfssoorten die niet op de lijst voorkomen en/of voor bedrijven uit een hogere milieuhindercategorie dan het bestemmingsplan toelaat. Uiteraard dient hieraan wel een zorgvuldige motivering, in de bovenstaande zin, ten grondslag te liggen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd, dient ook rekening te worden gehouden met de milieuzones rondom de bedrijven. Ook hier geldt dat bij inachtneming van de VNG-criteria in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. Maar net zoals bedrijven soms kunnen worden gerealiseerd op kortere afstanden dan volgens de VNG-richtlijnafstanden wenselijk is, kunnen omgekeerd ook gevoelige objecten op geringere afstanden dan de hierboven genoemde richtafstanden toelaatbaar zijn, wanneer het betreffende bedrijf enerzijds geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft (wanneer er dus aannemelijk wordt gemaakt dat wordt uitgegaan van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden") en er anderzijds sprake is van een "goed leefklimaat" ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw.

Of deze situatie zich inderdaad voordoet, kan worden beoordeeld aan de hand van het aanvullend toetsingskader, zoals opgenomen in bijlage 5 van de VNG-brochure. De jurisprudentie laat hierbij echter zien dat aan de normstelling van het Activiteitenbesluit de plaats toekomt die de VNG-brochure reserveert voor haar eigen normstelling in het "Toetsingskader voor ontheffingen en planherzieningen". De gemeente Nijmegen zoekt dan ook, bij de toepassing van dit VNG-toetsingskader, aansluiting bij de jurisprudentie in deze.

<u>De verbijzonderde Staat van Bedrijfsactiviteiten</u>

Zoals hierboven al aangeduid is bijlage 3 van de VNG brochure leidraad geweest bij de samenstelling van de in dit bestemmingsplan opgenomen SvB. De bijlage 3 van de VNG-brochure kan overigens ook worden gezien als een samenvatting en tevens uitwerking van de door het Centraal bureau voor de statistiek (CBS) uitgewerkte "Index per klasse bij de SBI 2008".

Mogelijk is bij het gebruik van de SvB verwarrend dat bepaalde bedrijven van een categorie specifiek nog worden benoemd, terwijl de hoofdgroep tevens is benoemd (bijvoorbeeld: hoofdcategorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-codes 4511, 452, 453, 454), maar ook worden Autoplaatwerkerijen (SBI-code 45204)) genoemd die onder deze groep bedrijven is te rekenen. Dit heeft echter daarmee te maken dat de milieubelasting van dergelijke bedrijven afwijkt van die de hoofdcategorie (in het voorbeeld heeft de hoofdgroep milieucategorie 2, terwijl het specifieke bedrijf autoplaatwerkerijen valt onder milieucategorie 3.2). In het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is aangegeven welke milieucategorie is toegestaan.

Daarnaast zijn er enkele inhoudelijke wijzigingen, die in het onderstaande puntsgewijs zullen worden toegelicht:

- gelet op het karakter van de omgeving zijn agrarische bedrijven, evenals dienstverlenende bedrijven in deze sector, niet opgenomen in de SvB;
- detailhandel (met uitzondering van garagebedrijven en productiegebonden en ondergeschikte detailhandel), zelfstandige kantoren en commerciële dienstverlening zijn niet toegestaan;

- vormen van demontage (scooters, bromfietsen, motorfietsen), maar ook de reparatie en handel in vrachtwagens zijn vanwege een ongewenste ruimtelijke uitstraling niet toegestaan. De bedrijfsactiviteiten (met SBI-codes (2008): 4677, 45.19) zijn dan ook niet opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan;
- benzineservicestations worden niet als categorie genoemd in bijlage 3 van de VNG-brochure, hierbij wordt aansluiting gezocht, omdat de mening wordt gedeeld dat dergelijke bedrijven in principe niet thuishoren op een industrieterrein. Om verwarring dienaangaande te vermijden, die mogelijk wel wordt veroorzaakt door de betiteling van de hoofdcategorie in de VNG-brochure: 'Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations', wordt deze betiteling in overeenstemming gebracht met de bovenstaande bepalingen, namelijk: 'Handel/reparatie/keuring van auto's, motorfietsen'.

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Aanvullende beoordeling Wet natuurbescherming plangebied Hogelandseweg Nijmegen