Voorschriften

98-Bopa-20250807 (Spoorstraat)

Status: ontwerp

22-12-2025

Algemene voorschriften

1. Deze voorschriften worden gelezen in samenhang met de ruimtegebruikskaart 98-bopa-20250807
2. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op deze bopa, tenzij in Bijlage bij voorschriften A daarvan is afgeweken.
3. Bijlage bij voorschriften A bevat begripsbepalingen bij deze bopa.

Gebruiksvoorschriften

Algemeen

4. Gebruik van een ondergronds gebouw is toegestaan, mits dit gebruik ter ondersteuning van het gebruik op de begane grond en verdiepingen is.

Wonen

5. Binnen de gebiedsaanwijzing “Wonen” mogen de volgende activiteiten worden verricht:
    a. Wonen mits:
        1. Dit uitsluitend in een hoofdgebouw plaatsvindt;
        2. Maximaal 531 woningen worden gerealiseerd, uitsluitend in de vorm van studentenhuisvesting. Onder een woning wordt mede begrepen een onzelfstandige woonruimte (kamer).
        3. Bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, groen-, waterhuishoudkundige en speel- en sportvoorzieningen;
        4. Straatmeubilair.

Openbaar toegankelijk gebied

6. Binnen de gebiedsaanwijzing “Openbaar toegankelijk gebied” mogen de volgende activiteiten worden verricht:
    a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), verblijfsgebied, openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
    b. in- en uitritten;
    c. groenvoorzieningen;
    d. speel-en sportvoorzieningen;
    e. hondenuitlaatplaatsen.
    f. Wadi’s, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
    g. Straatmeubilair;
    h. Nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

Hoofdgebouw bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Wonen’

7. Een hoofdgebouw is uitsluitend gesitueerd op de locatie met de gebiedsaanwijzing ‘bouwvlak van het hoofdgebouw’.
8. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm ‘Maximum bouwhoogte’.

9. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm ‘Maximum bebouwingpercentage.

Bijbehorend bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Wonen’

10. Deze regels gelden voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de gebiedsaanwijzing “Wonen”.
11. Aangrenzend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
    a. aangrenzend aan de gevel van het hoofdgebouw ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde zijn toegestaan, zoals (brand)trappen en balkons, met een maximum diepte van 2 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
    b. aangrenzend aan de gevel van het hoofdgebouw luifels ter voorkoming van windhinder zijn toegestaan, met een maximum diepte van 5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
    c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 4 meter mag bedragen.

Bouwen binnen gebiedsaanwijzing ‘Openbaar toegankelijk gebied’

12. Binnen de gebiedsaanwijzing ‘Openbaar toegankelijk gebied’ mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:
    a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van fietsenstallingen;
    b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits:
        1. de inhoud van elk gebouw niet meer bedraagt dan 50 m^3;
        2. de oppervlakte van elke overkapping niet meer bedraagt dan 20 m^2;
        3. de goot- en bouwhoogte respectievelijk niet meer dan 3 en 5 meter bedraagt; en
        4. de bouwhoogte van overkappingen, niet meer bedraagt dan 3 meter;
    c. beeldende kunst en gedenktekens met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
    d. palen en ballenvangers met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
    e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
    f. luifels ter voorkoming van windhinder aan gebouwen in de naastliggende gebiedsaanwijzing ‘Wonen’, met een maximale diepte van 5 meter.

Ondergronds bouwen

13. Bouwen onder peil op de locatie met de gebiedsaanwijzing ‘bouwvlak hoofdgebouw’ is toegestaan voor zover bovengronds gebouwen aanwezig zijn.
14. Bouwen onder peil ten behoeve van nutsvoorzieningen is toegestaan.
15. Bouwen onder peil is in overige gevallen toegestaan binnen de gebiedsaanwijzing 'Bouwvlak van het hoofdgebouw'

Aanlegvoorschriften

Aanleggen binnen gebiedsaanwijzing “Openbaar toegankelijk gebied”

16. Binnen de gebiedsaanwijzing ‘Openbaar toegankelijk gebied’ is het toegestaan om de volgende voorzieningen aan te leggen:
    a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), ontsluitingswegen, verblijfsgebied, openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken);

b. parkeervoorzieningen, kiss &ride en fietsenstallingen;
c. in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en sportvoorzieningen;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
h. taluds.

Aanleggen binnen gebiedsaanwijzing “waardevolle boom”

17. Binnen de gebiedsaanwijzing ‘beschermde boom’ mogen werken en werkzaamheden worden uitgevoerd, mits:
    a. uit een bomeneffectanalyse blijkt dat de beschermde boom niet wordt aangetast;
    b. de in de bomeneffectanalyse opgenomen voorwaarden als voorschrift in de opvolgende omgevingsvergunning worden opgenomen.

Voorschriften ten behoeve van het beschermen van de fysieke leefomgeving’

Geluid

Het besluitgebied kent een volledige overlap met de geluidsaandachtsgebieden voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.

18. Het is niet toegestaan geluidsgevoelige functies in gebouwen toe te laten als op een of meer van de gevelvlakken van het gebouw(deel), waar die functie plaatsvindt, sprake is van een geluidbelasting hoger dan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai van 70 dB en/of spoorweglawaai van 65 dB, met in acht name van de volgende regels:
    a. Een gevelvlak wordt niet in beschouwing genomen als deze wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning als een niet-geluidgevoelige gevel. Dit betekent dat er geen te openen geveldelen toelaatbaar zijn waarop een geluidbelasting valt hoger dan een van de grenswaarden.
    b. Het is toelaatbaar bouwkundige maatregelen toe te passen om de geluidbelasting op een geveldeel onder de grenswaarde te brengen. Deze maatregelen zijn instandhoudingsplichtig in de omgevingsvergunning, zolang deze nodig zijn om de geluidbelasting tot onder de grenswaarden te brengen.
19. Het is niet toegestaan geluidsgevoelige functies in gebouwen toe te laten als op een of meer van de gevelvlakken van het gebouw(deel), waar die functie plaatsvindt, sprake is van een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai van 53 dB en of spoorweglawaai van 55 dB, tenzij voldaan kan worden aan voorwaarde gesteld onder lid a, c en d of onder lid b, c en d:
    a. De woning de beschikking heeft over minimaal een gevelvlak met een geluidbelasting lager dan de standaardwaarde met in acht name van het volgende:
        1. Is de geluidbelasting door spoorweglawaai of wegverkeerslawaai hoger dan 58 dB dan dient de slaapkamer voorzien te zijn van een spuivoorziening waarop geen sprake is van een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarden;
    b. De geluidbelasting is lager dan de grenswaarde en er is sprake van een kwaliteit gelijkwaardig aan een situatie met geluidbelastingen lager dan de standaardwaarde. Dit betekent dat elke ruimte één spuivoorziening bezit, waarbij bij volledige benutting van de capaciteit van die spuivoorziening er in de verblijfsruime sprake is van een akoestische kwaliteit gelijkwaardig aan een situatie waarbij met open raam met gelijke capaciteit wordt gespuid indien er geen geluidbelasting hoger dan een of meer van de standaardwaarden is, met in acht name van het volgende:
        1. Zijn er meer spuivoorzieningen, dan moet deze spuivoorziening minimaal in 50% van de spuicapaciteit in die ruimte voorzien.

c. De woning toegang heeft tot een direct vanuit het complex toegankelijke (collectieve) buitenruimte met een geluidbelasting lager dan de standaardwaardes.
d. Vormt een geveldeel een begrenzing van een wooneenheid, dan wordt de functie in het Bbl getoetst als een verblijfsfunctie.

20. Bij toetsing aan artikel 18 en 19 kunnen de bij deze bopa toegepaste akoestische onderzoeken worden gehanteerd dan wel een akoestisch onderzoek op grond van recentere vastgestelde geluidproductieplafonds en/of een wegverkeersprognose, waarbij a en b van toepassing zijn.
    a. Wegverkeersprognoses gelden voor een prognosejaar 10 jaar na het jaar van opstelling van het akoestische onderzoek.
    b. Toekomstige wijzigingen aan (geprojecteerde) bouwkundige maatregelen, genoemd in artikel 18 en 19, zijn op basis van een akoestische onderbouwing toelaatbaar.

Trillingen

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect trillingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

21. Ingebruikname van trillinggevoelige bebouwing is uitsluitend toegestaan nadat middels het nemen van maatregelen wordt voldaan aan de streefwaarde uit de Richtlijn B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch.

Luchtkwaliteit

Deze bopa is uitvoerbaar voor het aspect luchtkwaliteit als voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:

22. Binnen een afstand van 25 meter van de Graaf Alardsingel mogen in de plint van het woongebouw geen woningen worden toegevoegd.

Water

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

23. Een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning dient een door de gemeente en het waterschap goedgekeurd waterhuishoudkundige onderbouwing te bevatten en het plangebied moet in overeenstemming met deze waterhuishoudkundige onderbouwing worden ingericht, waarbij deze inrichting in stand moet worden gehouden.
24. Hemelwater dat van of via wegen en parkeervoorzieningen afstroomt, dient voorgezuiverd te worden voordat het geloosd wordt op oppervlaktewater. De zuiveringsvoorzieningen dienen een inhoud te hebben van 10 mm berging per m2 aangesloten verhard oppervlak;
25. Bij een bui van 70 millimeter in een uur mag niet meer overlast of schade ontstaan dan in de huidige situatie;
26. Particuliere voorzieningen voor vuilwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. Dat geldt bijvoorbeeld voor leidingwerk of vetafscheiders;
27. Bij de aanleg van drainage mag het drainagesysteem niet strijdig zijn met het belang van grondwaterneutraal bouwen;
28. Maatwerk over technische randvoorwaarden en uitgangspunten is uitsluitend mogelijk na instemming of op aanwijzing van Gemeente Nijmegen.

Omgevingsveiligheid

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect omgevingsveiligheid als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

29. De Spoorstraat en de bijbehorende berm wordt op afschot van minimaal 2 procent gelegd richting het spoor.
30. Er wordt tenminste isolatieglas en glas met doorvalbeveiliging (dat kenmerken heeft van scherfvrij glas) toegepast.
31. Er worden nooduitgangen met een breedte van 900mm, die de mogelijkheid bieden om van de bron (het spoor) af kunnen vluchten.

Bijlage bij Voorschriften A Begrippen

Begrippen

Bopa

de buitenplanse omgevingsplanactiviteit BOPA Spoorstraat met identificatienummer 98-Bopa-20250807 van de gemeente Nijmegen.

gebiedsaanwijzing

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

gebiedsaanwijzingsgrens

de grens van een gebiedsaanwijzing indien het een vlak betreft.

openbaar toegankelijk gebied

wegen 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.

speel- en sportvoorziening

gebouwde en niet gebouwde voorzieningen in openbaar toegankelijk gebied, bedoeld als speelmateriaal en/of sportmateriaal voor openbaar algemeen recreatief, niet commercieel gebruik.