

Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg)

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	Beschrijvingtoekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Relevant rijksbeleid	15
3.2	Relevant provinciaal beleid	15
3.3	Relevantregionaalbeleid	17
3.4	Relevant gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	19
4.1	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	19
4.2	Wonen	19
4.3	Economische Zaken	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Geluid	22
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Natuur- onderdeel Natura 2000 (stikstof)	24
4.8	Ruimtelijke veiligheid	24
4.9	Externe veiligheid	26
4.10	Bodem	31
4.11	Water	32
4.12	Flora en Fauna	38
4.13	Cultuurhistorie	44
4.14	Archeologie	46
4.15	Verkeer en parkeren	51
4.16	NGE (Niet Gesprongen Explosieven)	51
4.17	Kabels en leidingen	52
4.18	Duurzaamheid en Klimaat	52
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Systematiek van de planregels	55
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.1	Inspraak	59
7.2	Overleg	59

Bijlagen bij toelichting	61
Bijlage 1	Zienswijzennota Sint Agnetenweg
Bijlage 2	Notitie Scheepvaartlawaaï
Bijlage 3	Verslag geluidonderzoek Bp Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg)
	64
Bijlage 4	Stikstofrapport
Bijlage 5	Advies Veiligheidsregio
Bijlage 6	Handreikingbluswater en bereikbaarheid
Bijlage 7	Berekening met wonen met zorg
Bijlage 8	Beleidsvisie Externe veiligheid
Bijlage 9	Bijlage1
Bijlage 10	Verkenndbodem-en asbestonderzoek
Bijlage 11	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 12	Quick Scan Beschermd soorten
Bijlage 13	Aanvullend onderzoek vleermuizen en alpenwatersalamander
Bijlage 14	BEA
Bijlage 15	BEA (2)
Bijlage 16	Archeologischonderzoek Dorpsstraat (1)
Bijlage 17	Archeologischonderzoek Dorpsstraat (2)
Bijlage 18	Archeologischonderzoek Dorpsstraat (3)
	79

Regels	81
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Gemengd
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel
Artikel 6	Algemene bouwregels
Artikel 7	Algemene gebruiksregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel
	119

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om op het perceel St. Agnetenweg 25 (achterterrein St. Agnetenweg 27-29) nadat sloop van de bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden, maximaal 45 appartementen beschermd en beschut wonen te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt achter de St. Agnetenweg in de westelijke rand van de wijk Lindenholt tegen de groenzone langs het Maas-Waalkanaal.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie K nummers 4252 en 4254. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 4845m².

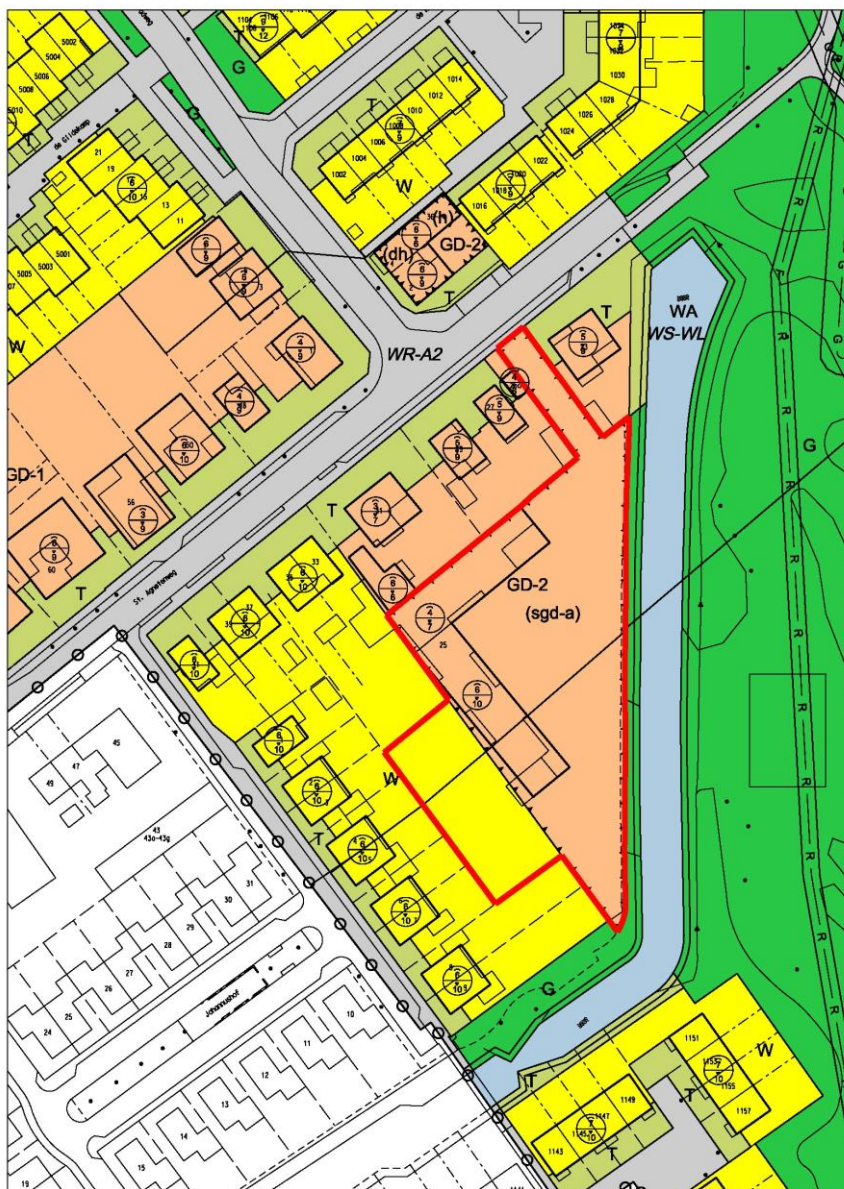
Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt. Dit bestemmingsplan is door de raad op 6 juni 2012 vastgesteld; het plan is op 12 december 2012 onherroepelijk geworden.

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



Uitsnede: bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt 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

Voor de aanleg van het Maas-Waalkanaal in de jaren twintig van de vorige eeuw was de huidige St. Agnetenweg onderdeel van de Dorpsstraat in het dorp Neerbosch. De bebouwing bestond uit zogenaamde lintbebouwing; een lint van op de straat gerichte, overwegend vrijstaande bebouwing met daarachter agrarisch gebied. Met de aanleg van het Maas-Waalkanaal en de bouw van de wijk Lindenholt (in de jaren '80-'90) is dit deel van de straat afgesneden van het dorp Neerbosch en opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de nieuwbouwwijk. Achter de lintbebouwing bleef een brede zone onbebouwd. Deze gebieden zijn in de afgelopen decennia geleidelijk ingevuld. Het plangebied betreft zo'n achtergebied waar thans een bouwbedrijf gevestigd is.

Het terrein heeft een driehoekige vorm en wordt aan twee zijden begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de St. Agnetenweg en het Johannushof. Aan de andere zijde wordt de grens gevormd door een houtwal langs een watergang en de groene zone langs het kanaal. Het gebied wordt alleen ontsloten vanaf de St. Agnetenweg. Hierdoor heeft het een solitair karakter.

Langs de St. Agnetenweg is de kenmerkende ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint nog altijd herkenbaar (een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, met open ruimte tussen de bebouwing en een historisch gegroeide menging van functies). Het gebied aan de zuidwestzijde is rond de eeuwwisseling ingevuld met twee-kappers rondom een binnenhof (het Johannushof). Karakteristiek is de losse korrel van de randen met doorzichten naar de kronen van de bomen in het achtergebied en de groenzone langs het kanaal. Een deel van het plangebied wordt gevormd door de achtertuin van St. Agnetenweg 33/35.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De besloten ligging van het plangebied past bij de beoogde beschermde woonvorm. Het creëren van een veilige en rustige omgeving zijn enkele belangrijke pijlers van het woonconcept. Maar deze solitaire ligging betekent ook dat (vanwege de vele achterkantrelaties) de woonkwaliteit grotendeels ontleend zal moeten worden aan de inrichting van het terrein zelf. Een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing met aandacht voor plaatsing van nieuwe boomgroepen en bomenrijen dient te zorgen voor privacy en een hoge belevingswaarde. De ambitie hierbij is om de sfeer te creëren van een groen binnenhof met een enkel gebouw, gelegen aan het kanaal. De ligging tegen de groenzone langs het kanaal biedt een mooie kans om de kwaliteiten van het gebied optimaal te benutten en de groenzone naar binnen te halen. Op deze wijze kan een inbreiding plaatsvinden die voldoet aan de opgestelde ruimtelijke uitgangspunten. Daarnaast houdt deze rekening met de omgeving en zorgt deze er tevens voor dat het uitzicht van omringende woningen zoveel als mogelijk meegenomen wordt in het ontwerp.

Gebouw

Door het concept van een hof tuin met een solitair karakter en omzoomd door een glooiende oostrand en diverse flora en fauna kan het gebouw zich zowel qua volume als architectuur presenteren als een eigenzinnig element in die tuin. Het gewenste bouwvolume is cruciaal voor de financiële haalbaarheid van het plan. In eerste instantie is gezocht naar een clustering van het gebouw, welke centraal in het plangebied is gelegen. Echter is na overleg met omwonenden gezocht naar een andere invulling van het terrein waardoor het gebouw uiteindelijk in de richting van het kanaal gesitueerd is. Dit betekent dat het gebouw zich als het ware spreidt over een dusdanige breedte van het terrein dat dit wel ten koste gaat van de openheid van het gebied. Daarentegen ontstaat door de ligging aan het kanaal een open ruimte tussen het nieuwe bouwblok en de bestaande bebouwing in de randen. Deze open ruimte kan groen ingevuld worden en creëert tevens een afstand. Door een juiste inpassing van groen wordt de privacy van zowel het zorgcomplex als de omringende bebouwing gewaarborgd.

Terrein

Het terrein is gelegen achter bestaande bebouwing (de bebouwing in de rand). Door de ligging heeft het terrein in principe een besloten karakter. Enerzijds is dit besloten karakter gunstig vanwege de aangeboden zorg op de locatie, anderzijds zorgt dit ervoor dat het gebied zich afzondert van het omringende gebied. Dit laatste kan worden voorkomen door het terrein te verbinden met de omgeving maar toch in verband met de veiligheid te kunnen afsluiten. Slechts vanuit de hoofdingang krijgt het terrein een open karakter. Echter zijn er op en rondom het terrein aanknopingspunten die de belevingswaarde en verbinding met de omgeving kunnen versterken. Denk hierbij aan de moestuinen aan de overzijde van het kanaal en de groenzone in noord zuidelijke richting. De reeds aanwezige bomen in het gebied die kunnen worden behouden, bieden de kans om per direct een hoogwaardige tuin te realiseren. Zoals gezegd is het merendeel van het terrein omsloten door achtertuinen met een diversiteit aan erfafscheidingen. Om het beeld te bereiken van een hof tuin is het noodzakelijk dat er een meer kwalitatieve en samenhangende erfafscheiding gemaakt wordt. Het voorstel is om het terrein rondom te beplanten met hagen waarbij aan de zijde van het gebouw een laag hekwerk wordt gezet. Echter bestaat ook de mogelijkheid om halverwege het terrein (tussen het nieuwe zorgcomplex en de achtertuinen van de bebouwing in de rand) hoogstambomen te planten met een brede kroonvorm. Dit zorgt voor een verbeterde privacy en door de afstand ontstaat geen schaduw hinder. De randen van het terrein kunnen ingepast worden met een halfopen beplanting en bijvoorbeeld fruitbomen. Het is van belang dat voor het terrein een inpassingsplan wordt gemaakt waarbij de kwaliteit van de buitenruimte voorop gesteld wordt en een zekere kwaliteit teruggebracht wordt door een goede ruimtelijke indeling. Door gebruik te maken van een gevarieerde buitenruimte kunnen er diverse paden worden aangelegd met een grote variatie van flora en fauna. Dit biedt de bewoners van het zorgcomplex de mogelijkheid om met hun bezoek gevarieerde "ommetjes" te maken in de tuin. Daarnaast kan door het functioneel inpassen van nieuwe bomen ook worden voldaan aan de herplantplicht.

Entree

Aan de noordzijde ter plaatse van de ontsluiting ligt een entreegebied waarin men het hof binnenkomt. Door hier de parkeervoorziening en rondrijd-mogelijkheid voor hulpdiensten te situeren kan de hoeveelheid verharding minimaal blijven. In verband met mogelijke calamiteiten dient er een tweede entree te worden gemaakt voor voetgangers. Dit is noodzakelijk in het geval zich een calamiteit voordoet bij de noordelijk gelegen entree en tevens omdat het gebouw voor een klein gedeelte (ter hoogte van het meest noordelijke appartement) gerealiseerd wordt binnen een afstand van 80 meter van de hoge druk gasleiding. Het voorstel is om deze voetgangersentree te realiseren middels een voetgangersbruggetje over de watergang waardoor direct een verbinding wordt gemaakt met de daar gelegen moestuinen. Het voordeel hiervan is dat de oostelijk gelegen moestuinen kunnen worden gezien als een verlengstuk van het terrein en het gebouw hierdoor minder geforceerd ingepast lijkt te zijn. Door het oostelijk gelegen gebied te betrekken komt het gebouw als het ware weer centraal te liggen in plaats van aan de rand van het huidige plangebied. Visueel komt dit overeen met de opzet van het eerste ontwerp. Het betrekken van het oostelijk gebied, is dan ook een goed compromis tussen de wensen van bewoners en de oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerpprincipes. Doordat het gebouw centraal in de omgeving komt te liggen oogt deze luchtiger en minder massaal.

Beeldkwaliteitsplan

Voor de gemeente Nijmegen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'jaren 70-80 wijk'. De St. Agnetenweg, waar het plangebied op ontsloten wordt, heeft een historisch open karakter en aan de overzijde van het kanaal ligt een gebied aangeduid als tuinstad. Echter hecht de gemeente Nijmegen veel waarde aan het terugbrengen van verbindingen tussen het kanaal en aangrenzende woongebieden. In de hedendaagse situatie komt het veelal voor dat achterkanten van woningen en bijbehorende achtertuinen gericht zijn op het kanaal. Om dit te veranderen en meer interactie te creëren tussen het kanaal en de woonwijken hebben alle gebieden die een relatie hebben met de waterkant en het kanaal een hoger niveau. Het kanaal zelf is aangeduid als 'Beeldbepalende stedelijke waterweg' en het plangebied is hieraan gelegen. Deze ligging biedt een unieke kans om de kanaalzone bij het plan te betrekken en op deze manier te zorgen voor een meerwaarde voor het gebied.

Specifiek voor het plangebied is gekeken naar de gewenste beeldkwaliteit. In het oorspronkelijke ontwerp kwam het gebouw als één geclusterd blok centraal in het plangebied te liggen. Er is nu echter gekozen voor een optie waarbij het gebouw langgerekt langs het kanaal komt te liggen en 5 meter wordt verplaatst in noordoostelijke richting. Hierdoor is er meer afstand naar de achtertuinen van de bewoners maar door de verplaatsing schuift het gebouw verder de risicozone van de hoge druk gasleiding in. Door het gebouw 5 meter op te schuiven ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp, wordt de doelstelling van bewoners om meer afstand te creëren tegemoet gekomen, waarbij er een erfafscheiding komt van 1.80 tot circa 2,00 meter hoog. Nadeel van dit voorstel is dat het gebouw in de externe risicocontour schuift van de gasleiding. Dit is in eerste instantie voor de kwetsbare doelgroep niet wenselijk. Hiervoor is een verantwoording van bouwen in de externe veiligheidszone van de gasleiding opgesteld (zie paragraaf 4.9 Externe veiligheid van deze toelichting).

In de huidige situatie is een eeuwenoude notenboom aanwezig. De boom zal worden verplaatst. Hier zal wel extra aandacht moeten zijn om de groeiomstandigheden optimaal te houden om de vitaliteit van de boom te kunnen blijven waarborgen. Voorbereidende werkzaamheden voor de verplaatsing zijn reeds getroffen. In de huidige situatie zijn bomen aanwezig op het terrein. In de nieuwe situatie zullen deze gaan verdwijnen.

In het plangebied wordt een bouwbedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats) vervangen door een woon-zorgcomplex. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien zal hierdoor een verbetering van de situatie voor de omgeving optreden.

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.

Behoeft Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van Lindenholt. Het toevoegen van appartementen voor beschermd en beschut wonen heeft een meerwaarde voor de wijk. De kwaliteit van het gebied neemt hierdoor toe. Ook levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de realisatie van meer van dit soort woningen waar vraag naar is.

Benutting van beschikbare gronden

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

3.2 Relevant provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

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

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

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

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

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

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijk-economisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;
3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

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

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

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

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

3.3 Relevant regionaal beleid

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

3.4 Relevant gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2030

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

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

Coalitieakkoord 2018-2022, Nijmegen: samen vooruit

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

Omgevingsvisie

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

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

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

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

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

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

Opgaven en ruimtelijke keuzes:

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



3.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

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

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

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

4.2 Wonen

Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

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

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

Primos-prognose en regionale woningmarktanalyse

Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio. De nieuwste Primos-prognoses leveren de volgende conclusies op: De totale bevolking in de regio groeit. Dit komt vooral door Nijmegen. De bevolking kent een afnemende groei na 2020 waarbij het omslagpunt in de regio rond 2035 ligt. Veel gemeenten hebben of krijgen op langere termijn te maken met een krimpende bevolking. Het aantal huishoudens groeit met ca 8% tot 2025.

Er is vooral groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op de korte termijn is er groei in alle leeftijdsgroepen, behalve in de groep 45-64 jarigen. De groep alleenstaande 75+ die de woningmarkt verlaat en een woning achterlaat, wordt groter en laat ook steeds vaker een koopwoning achter. Op 28 februari 2014 is de laatste woningmarktverkenning "De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020" vastgesteld. Sinds 2014 is de woningmarkt flink veranderd. Woningmarktonderzoek waarin de recente vraag wordt bepaald, wordt dit voorjaar uitgevoerd en dit najaar vastgesteld. Op basis van cijfers uit de markt blijkt een groot tekort aan woningen in Nijmegen. Dit zijn zowel appartementen als grondgebonden woningen. Door het passend toewijzen door corporaties zijn starters op de zelfstandige woningmarkt steeds meer aangewezen op de middeldure huurwoningen. Zij verdienen teveel voor een sociale huurwoningen maar kunnen of willen (nog) geen woning kopen. Uit onderzoek blijkt dat deze groep specifiek in Nijmegen groot is (veel net afgestudeerden). Zij kiezen veelal voor een appartement in een stedelijke woonomgeving

Demografische ontwikkeling Nijmegen

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

Woonbehoefteonderzoek 2019

Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

Kwalitatief ligt de behoefte op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad; met name behoefte aan appartementen. In de vrije sector huur richt de vraag zich ook met name op appartementen. In de koopsector is er vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. In de woonmilieus met veel functiemenging richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur). In de andere woonmilieus gaat de voorkeur naar grondgebonden koopwoningen uit. Vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen.

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld.

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de OV-knooppunten.

Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord Nijmegen "Samen Vooruit 2018-2022" zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: bouwen aan een aantrekkelijke stad. We maken groei mogelijk en zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. We bouwen in deze periode 2000 (400 extra) sociale en 1200 (500 extra) middeldure huurwoningen.

Planningskader wonen met zorg voor ouderen 2017

Met het planningskader wonen met zorg voor ouderen hebben we de behoefte voor toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in de sociale huur in kaart gebracht. Uitgangspunt van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgeschikte woonruimten.

Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

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

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

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

Woonprogramma St. Agnetenweg

Het woonprogramma aan de St. Agnetenweg bestaat uit 45 beschermd wonen eenheden. Het gaat hierbij om een woon- en verblijfsvorm met 24-uurs zorg en toezicht permanent aanwezig in het gebouw. Voor beschermd wonen is een indicatie nodig voor een ZZP 5-8. Het gaat om personen met vrij zware dementie en/of somatische problematiek. Op basis van het Planningskader Wonen met Zorg voor Ouderen uit 2017 zetten we in op voldoende geschikte woningen en voorzieningen zodat mensen die dat willen hun woon- en leefcarrière in de eigen wijk (sociale omgeving) voort kunnen zetten. Voor beschermd en beschut wonen geeft het planningskader de richtlijnen voor locaties en aantallen. In het planningskader is de St. Agnetenweg benoemd als mogelijke locatie voor beschermd wonen.

4.3 Economische Zaken

Vanuit Economische Zaken zijn er geen bezwaren om de bedrijfsbestemming (bouwbedrijf) van de locatie St. Agnetenweg 25-33 te wijzigen in een maatschappelijke bestemming ten behoeve van zorgwoningen. Het gaat hier om een bouwbedrijf dat niet meer past in een wijk met voornamelijk woningen. Het perceel ligt daarnaast achteraf en niet meer aan de doorgaande weg. Bovendien zijn er op dit moment geen reële mogelijkheden voor een andere economische functie.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

In het plangebied wordt een aannemersbedrijf met werkplaats vervangen door een woon-zorgcomplex. Voor wat betreft de potentiële directe hinder naar de omliggende woningen zal deze naar verwachting alleen maar afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5 Geluid

In dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De locatie ligt binnen de geluidzone van de St. Agnetenweg en er is geluidberekening gemaakt om vast te stellen hoe hoog de geluidsbelasting is. Uit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ruim onder de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder ligt want de St. Agnetenweg heeft een lage verkeersintensiteit en het geluid wordt afgeschermd door de bestaande bebouwing langs deze weg.

Er is geen vervolgonderzoek of procedure nodig. De geluidwering van de nieuwbouw moet voldoen aan de minimale eis van het Bouwbesluit.

4.6 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 µg/m ³	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/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 Betekende 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.

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 NO₂ 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 (NO₂), 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.

Zorgwoningen zijn een gevoelige bestemming. Ter hoogte van de planlocatie zijn de concentraties fijn stof (max. 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof) echter niet hoger dan de richtwaarde van WHO (tot 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ fijn stof) en het plangebied ligt niet aan drukke weg (van meer dan 10.000 mv/etmaal). Er zijn daarom geen bezwaren voor het plan wat betreft luchtkwaliteit.

4.7 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)

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

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand zijn uit te sluiten. Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename voor deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie rapport in Bijlagen bij toelichting). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.8 Ruimtelijke veiligheid

In het kader van Ruimtelijke Veiligheid is gekeken naar de volgende aspecten:

- Gezondheid
- Externe veiligheid
- Hoogwater
- Evenementen
- Bereikbaarheid, opkomsttijden en buswater
- Verkeer
- Natuurbrand
- Sociale Veiligheid

Hieronder zal per aspect een korte beschouwing gegeven worden van de situatie. Vervolgens wordt e.e.a. onder 'adviezen' nog even kort samengevat.

Constateringen

Er wordt het volgende geconstateerd:

Gezondheid: Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van drukke wegen, maar ligt wel in de nabijheid van het Maas-Waalkanaal. Ook scheepvaartverkeer heeft invloed op de luchtkwaliteit. De GGD adviseert voor gevoelige bestemmingen een afstand van minimaal 50 meter tot het kanaal aan te houden. Het plangebied ligt buiten die 50 meter.

Externe veiligheid: Het plangebied ligt in het invloedgebied van de hoge drukaardgasleiding 576-02 en vervoer van gevaarlijke stoffen over het Maas-Waalkanaal en het spoor Nijmegen-Den Bosch. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes dient daarom het groepsrisico voor dit plangebied verantwoord te worden.

Voor het spoor en het kanaal geldt dat de afstand van het voorziene pand tot de vervoersassen dusdanig groot is dat verantwoording middels de in de Nijmeegse beleidsvisie externe veiligheid opgenomen standaardtekst mogelijk is. Voor de aardgasleiding ligt dit anders. De gevel van het pand ligt deels binnen de 100%-letaliteitszone. Vanuit de lokale beleidsvisie wordt voor 'zeer kwetsbare objecten' (panden met verminderd zelfredzame personen) binnen die zone een 'nee, tenzij'-principe aangehouden. De zelfredzaamheid van de doelgroep van dit pand wordt als beperkt tot niet zelfredzaam ingeschat.

Men zal moeten aangeven waarom juist op deze locatie deze functie gerealiseerd wordt en welke alternatieven er overwogen zijn en men dient aan te geven wat de (on)mogelijkheden zijn in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid (zie bijlage 1). Overigens moet men daarbij beseffen dat de kans op een dergelijk ongeval zeer klein is. Zie voor deze verantwoording paragraaf 4.9.

Bij het in bijlage 1 genoemde scenario is het voor de hulpdiensten niet mogelijk om het scenario door een gerichte inzet te voorkomen en ook niet mogelijk om, gedurende de duur van de fakkelbrand, in het plangebied op te treden; de hulpverlening zal met name gericht zijn op het bestrijden van de effecten (grootschalige brand) nadat de fakkel gedoofd is.

Hoogwater:

De dijk van het Maas-Waalkanaal is formeel een regionale waterkering. Hoewel een eerste beoordeling (bron: www.overstroomik.nl), aangeeft dat het gebied kan overstromen, blijkt uit een nadere beschouwing van het rapport 'Normering regionale waterkeringen' (prov. Gelderland 2006), dat het falen van de dijk er ter hoogte van het plangebied geen schade te verwachten is.

Evenementen:

In het plangebied zijn geen evenemententerreinen voorzien.

Bereikbaarheid, opkomsttijden en bluswater:

Het plangebied is vanuit de brandweerpost Nijmegen West binnen 8 minuten bereikbaar. Bij ontsluiting van een gebied is het belangrijk dat bouwwerken waar mensen verblijven bereikbaar zijn voor hulpverleningsdiensten langs twee niet samenvallende routes.

De rand van het plangebied kan weliswaar langs 2 onafhankelijke routes bereikt worden, maar het gebouw op het terrein wordt langs een doodlopende weg op eigen terrein ontsloten. Dit is niet optimaal. In een eerder stadium is al aangegeven dat om die reden in ieder geval een keurvoorziening op het terrein aangelegd moet worden voor hulpverleningsvoertuigen; de toegangsweg dient conform de eisen uit het Bouwbesluit uitgevoerd te worden. In beginsel moet conform Bouwbesluit 2012 de (brandweer)ingang van een pand tot op 10 meter benaderbaar zijn door brandweervoertuigen.

Voor een dergelijk pand is conform Bouwbesluit een bluswatervoorziening binnen 40 meter van de toegang van het pand noodzakelijk. Voor een dergelijke functie is een voorziening met een capaciteit van minimaal 60 m³/u noodzakelijk. Indien dit niet geleverd kan worden door een brandkraan, dan is een geboorde put een voor de hand liggend alternatief.

Verkeer:

In het plangebied worden geen functies met een verkeersaanzuigende werking voorzien.

Natuurbrand:

Het plangebied wordt niet bedreigd door natuurbranden.

Sociale Veiligheid:

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen omvat diverse aspecten die relevant zijn voor het inrichten van een sociaal veilige woonomgeving voor dit plangebied. Deze functie richt zich op een woonfunctie voor een hele specifieke doelgroep, die niet specifiek door dit keurmerk bediend wordt. Indien gewenst kan de politie om advies gevraagd worden.

Adviezen

Uit voorgaande constatering kunnen de volgende adviezen worden gedestilleerd.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening:

- Aangegeven is dat het gebouw slechts langs één toegangsweg ontsloten kan worden. Dat is niet optimaal, aangezien men bij calamiteiten geen alternatief meer heeft om het pand te bereiken. Dit maakt het des te belangrijker dat er een keervoorziening voor brandweervoorzieningen wordt aangelegd. De ontsluitingsweg dient qua dimensionering (minimaal) conform de eisen uit het Bouwbesluit te worden uitgevoerd.
- Voor een dergelijke functie dient conform Bouwbesluit een bluswatervoorziening van minimaal 60 m³/u op maximaal 40 meter van de brandweertoegang van het pand gerealiseerd te worden. (Zie artikel 6.30 en 6.37 Bouwbesluit en de Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.)

Externe veiligheid:

- Gezien de ligging van het pand binnen de 100%-letaliteitszone van de aardgastransportleiding 576-02 dient men zich (conform de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen) de vraag te stellen om welke reden dit pand met deze populatie op deze locatie gerealiseerd wordt. Indien men rekening houdend met het geschetste fakkelbrandscenario een veilig pand wil realiseren, dan zouden zeer zware bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden.

4.9 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). Tevens wordt het plangebied beoordeeld op risicovolle transportroutes volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en buisleiding risico's volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. De volgende risicobronnen hebben invloed op het bestemmingsplan gebied.

Transportrisico's

- Het Spoor Nijmegen-Wijchen
- Het Maas- Waalkanaal
- De hogedruk aardgastransportleiding N-576-02

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden ($PR \cdot 10^{-6}$) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de $PR \cdot 10^{-6}$ contour bedoeld. Over het plangebied liggen geen $PR \cdot 10^{-6}$ contouren.

De verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedgebied van de beschouwde risicobron. Het groepsrisico dient verantwoord te worden. Naast de al genoemde besluiten (Bevi, Bevb en Bevt) toetst de gemeente daarbij aan haar eigen beleid (Beleidsvisie EV, 2014). Het woon- zorgcentrum betreft een zeer kwetsbaar object waarbij de bewoners niet zelfstandig kunnen vluchten.

De risico's van het spoorvervoer van gevaarlijke op het plangebied zijn beperkt aangezien het bouwvlak buiten de veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen is gelegen. Dat wil dus zeggen dat de afstand van het spoor tot aan het bouwvlak (580 meter) meer dan 200 meter is. Volgens het Bevt kan daarmee volstaan worden met een beperkte verantwoording. De dichtheid langs het spoor op de hoogte van het plangebied is relatief laag.

De afstand van het bouwvlak tot aan de oeverlijn van het Maas-Waalkanaal is net iets meer dan 90 meter. Hiermee valt het bouwvlak buiten zone 2 zoals aangegeven op pagina 37 van de beleidsvisie externe veiligheid. Buiten deze zone is de invloed van een explosie scenario op het kanaal minimaal. De realisering van het plan kan dus op grond van de risico's vanuit het spoor en het kanaal licht worden verantwoord volgens de beleidsvisie van de gemeente. Voor zowel het spoor als het Maas-Waalkanaal geldt dat alleen een toxisch scenario invloed kan hebben op het plangebied. Op pagina 33 is hiervoor een standaard verantwoording opgesteld.

De aardgasleiding N-576-02 heeft een druk van 40 bar en een diameter van 16 inch. De 100% lethaal contour is daarmee 80 meter en het invloedgebied is 170 meter. Omdat het plangebied een zeer kwetsbaar object toelaat dient dit zwaar te worden verantwoord. Daarbij zal worden ingegaan op het groepsrisico, zal een toelichting worden gegeven over het waarom er op deze plaats in deze risicocontour wordt gebouwd en de voor- en nadelen van veiliger alternatieven worden inzichtelijk gemaakt. Ook zullen maatregelen aan de bron (de buisleiding) worden afgewogen, bij de overdracht of maatregelen bij de ontvanger (het zorgcomplex).

Hoogte van het groepsrisico

Om een beeld te krijgen van het bestaande groepsrisico en de toename als gevolg van het plan is een berekening gemaakt met het voorgeschreven programma Carola (zie bijlagen bij toelichting). Alleen de leiding 576-02 deel 1 heeft enige invloed op het plangebied. In de huidige situatie is het maximale groepsrisico ter hoogte van het plangebied ongeveer 36 slachtoffers per 10 miljoen jaar. Het groepsrisico ligt daarmee onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Dit blijft zo met de toevoeging van het plan. Het plan heeft dus geen enkel effect op de berekende hoogte van het groepsrisico. Het plangebied ligt ook voor het grootste deel buiten de 100% lethaal contour. Het rekenprogramma neemt de aanwezigen buiten deze contour bijna niet meer mee als slachtoffers omdat de veronderstelling is dat buiten de 100% lethaal contour mensen binnen in de gebouwen veilig zijn.

Omdat een klein deel van het bouwvlak binnen de 100% lethaal contour ligt en de doelgroep van het gebouw verminderd zelfredzaam is schrijft de beleidsvisie ons voor om het plan zwaar te verantwoorden. Dat wil zeggen dat alle mogelijke maatregelen om het risico ter plaatse te reduceren dienen te worden afgewogen.

Noodzaak

Nijmegen heeft een opgave om de gevolgen van de vergrijzing en extramuralisering op te vangen. Het coalitieakkoord benoemt de inhaalslag op het terrein van wonen met zorg dan ook als speerpunt. Het Planningskader wonen met zorg vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de behoefte aan de verschillende woonvormen voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Het grootste deel van de ouderen en mensen met een functiebeperking zal, ook als er gezondheidsproblemen ontstaan, in de eigen wijk willen blijven wonen.

De locatie ligt in de wijk 'De Kamp' in het stadsdeel Lindenholt. In de Stads- en Wijkmonitor 2016 wordt 'De Kamp' beschreven als een wijk waar het woon- en leefklimaat een stabiel en gemiddeld beeld laat zien. Het aantal 65 plussers neemt in 'De Kamp' sneller toe dan in de rest van Nijmegen. Hetzelfde beeld zien we voor Lindenholt. Hierdoor is in het Planningskader wonen met zorg opgenomen dat het stadsdeel Lindenholt een prioriteitsgebied is voor beschermd wonen ouderen en wonen met zorg voor ouderen. In het planningskader 2014-2020 was dit bepaald op 49 woningen, in het planningskader 2017-2025 op 47.

Alternatieven

Er zijn binnen de wijk "De Kamp" op dit moment geen beschikbare alternatieven voor de bouw van zorgwoningen. Dit initiatief is dan ook een goede kans om deze dringend benodigde zorgwoningen te kunnen realiseren. Bij de woningen worden drie gemeenschappelijke huiskamers gerealiseerd zodat beschermd wonen kan worden georganiseerd door de Waalboog een zorginstelling die in het complex zorg zal gaan verlenen. Waalboog heeft dringend behoefte aan locaties, niet alleen in de Kamp-wijken maar ook op gemeentelijk niveau om deze zorg te kunnen blijven verlenen.

De bebouwing zou in de eerste plannen gerealiseerd worden buiten de externe veiligheidscontour van de gasleiding. Dit eerste plan is aan de buurt voorgelegd. Dit stuitte op veel weerstand wegens aantasting van de privacy. In overleg met de buurt is naar een voor hen betere oplossing gezocht. Die is gevonden in de huidige vormgeving en ligging van het complex waarbij direct zicht op de tuinen sterk verminderd is en de afstand tot het gebouw en de tuinen wordt vergroot. Hiermee kwamen echter enkele van de appartementen (deels) in de externe veiligheidscontour te liggen. Het gaat hierbij om een geringe ligging binnen de contour zoals zichtbaar op onderstaande figuur (oranje stippellijn is de veiligheidscontour gasleiding).



De locatie wordt nu gebruikt voor de opslag van materialen van een aannemer. Hoewel dit geen overlast oplevert is dit binnen een woonomgeving niet het meest aangewezen gebruik. De solitaire ligging van het plangebied zorgt voor een rust die goed past bij de beoogde beschermde woonvorm; het biedt de mogelijk een oase van rust te creëren.

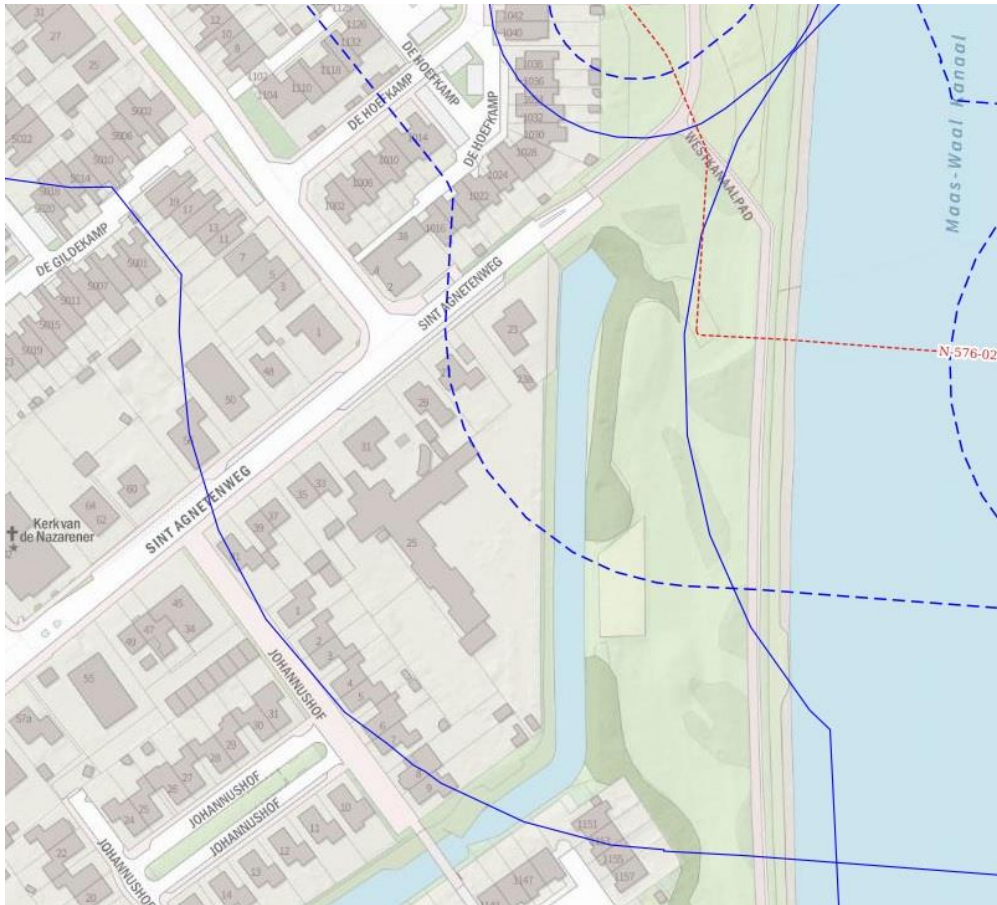
Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen

Het complex gaat voor zorg ingezet worden, naar verwachting zijn dit dementerende ouderen. Gedurende de dagperiode en een deel van de avond verblijven deze bewoners niet in hun appartement. Dagelijks verblijf, activiteiten en de gezamenlijke maaltijden zullen plaatsvinden in de huiskamers die centraal in het complex komen en die niet in de veiligheidscontour liggen.

Ook is gekeken naar de vluchtwegen. De hoofdontsluiting bevindt zich buiten de veiligheidscontour. Omdat het complex bereikbaar is via één ontsluitingsweg voor de hulpdiensten wordt een extra vluchtweg gerealiseerd. Er zal vanaf de zijde van het complex die is gericht op het kanaal een voetgangersbrug aangelegd worden zodat bewoners op twee manieren uit het gebouw geëvacueerd kunnen worden. Deze brug valt buiten het plangebied en is mogelijk in het bestemmingsplan Lindenholt.

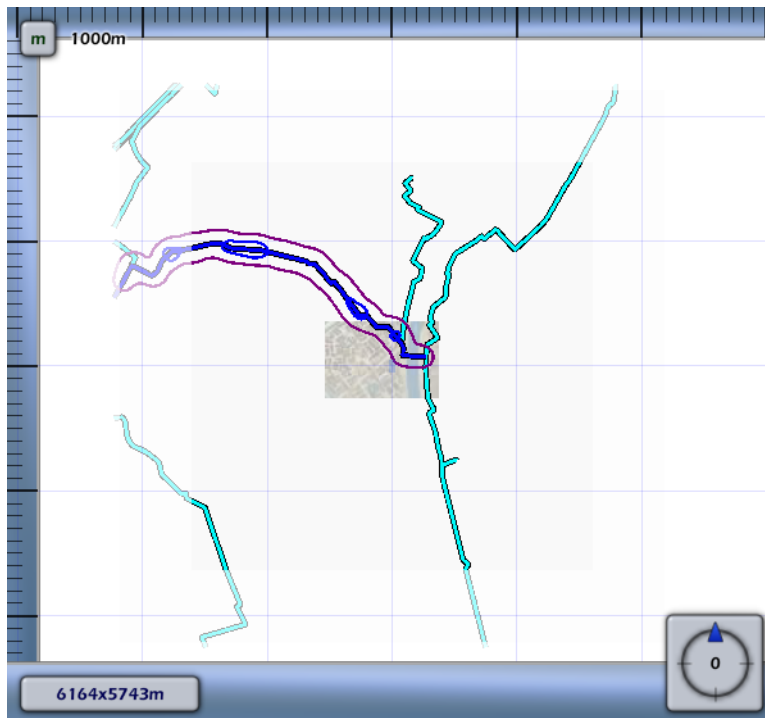
Maatregelen bij de risicobron

Bijzondere omstandigheden ter plaatse maken dat hier sprake is van een extra kleine kans op een incident. De leiding maakt op de kortste afstand tot het bouwvlak namelijk een hoek van 90 graden en buigt dus zowel in de oostelijke als noordelijke richting van het plangebied af. Dit is duidelijk te zien in onderstaande figuur.



Figuur: ligging gasbuisleiding (rood), 100% lethaal contour (blauwe stippen) en invloedgebied (blauwe lijn)

De kans op een incident op minder dan 80 meter van het plangebied is daardoor nog veel kleiner als dat de leiding parallel aan het plangebied zou liggen. Ook het feit dat de leiding dichtbij het plangebied onder het Maas-Waalkanaal doorgaat maakt dat de kans op leidingbreuk hier lager is dan in een andere situatie. Een dieper liggende leiding leidt immers tot een lagere kans op graafschade (tot aan het kanaal) en in het kanaal zelf zal niet snel worden gegraven. Het diepte profiel van de leiding bevestigt dit ook. Onderstaande figuur geeft weer dat ter hoogte van het plangebied geen of slechts een heel kleine PR 10^{-7} contour ontstaat. Dit terwijl die op andere delen van het traject wel ontstaat. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de leiding zelf ter hoogte van het plangebied relatief gunstig is gelegen.



1E-4	
1E-5	
1E-6	
1E-7	
1E-8	

Figuur. PR risicocontouren rond de gasbuisleiding bij het plangebied

Bij een breuk van de gasbuisleiding is er kans op een fakkelbrand. Gezien de druk en diameter van de leiding is deze echter zo hoog (ongeveer 100 meter) dat bescherming tegen de hitte van die fakkel door het nemen van overdrachtsmaatregelen niet realistisch zijn.

Objectgerelateerde veiligheidsmaatregelen

Bouwkundige maatregelen aan het gebouw kan de overlevingskansen in het gebouw doen toenemen. In dit plangebied is dit nadrukkelijk een overweging gezien het feit dat schuilen voor de doelgroep van verminderd zelfredzame personen vaak de enige optie is. In het nieuwe Besluit bouwwerken leefomgeving worden in artikel 4.91 t/m 4.95 enkele suggesties gedaan van bouwkundige aard die een betere bescherming bieden tegen brand. Het Handboek omgevingsveiligheid (RIVM; <https://omgevingsveiligheid.rivm.nl/stappenplan-gelijkwaardigheid-brandvoorschriftengebied>) geeft echter aan dat deze minder effectief zijn bij een fakkelbrand zoals bij gasbuisleidingen. Gezien deze niet aantoonbare meerwaarde, de hogere kosten en het specifiek lage risico ($<PR \cdot 10^{-7}$) voor deze locatie worden geen aanvullende bouwvoorschriften voorgeschreven.

Samenvattend kan er worden geconcludeerd dat het groepsrisico laag is en ook laag blijft ($<$ dan 10% oriëntatiewaarde) na het realiseren van het plan. Daarnaast maken bijzondere omstandigheden ter hoogte van het plangebied de leiding aantoonbaar minder risicovol omdat de leiding relatief dieper ligt en een 90-graden bocht maakt waardoor zowel in oostelijke als noordelijke richting de leiding van het plangebied afbuigt. Aanvullende maatregelen worden niet zinvol geacht.

Cumulatie en domino-effecten

Het berekende risico over het plangebied van de afzonderlijke risicobronnen is laag tot zeer laag. Als deze kleine risico's worden opgesteld resulteert dit in een tevens aanvaardbaar en nog

steeds klein risico. Domino-effecten zijn ook zeer onwaarschijnlijk en hebben geen invloed op de risicoanalyse.

Advies VRGZ

Zelfredzaamheid

De VRGZ wijst er in haar advies (zie bijlagen bij toelichting) op dat het te realiseren object een pand met verminderd zelfredzame personen betreft en derhalve volgens het beleid van de gemeente er een 'nee, tenzij'-principe geldt. In het voorgaande is bij de paragrafen Noodzaak, Alternatieven, Externe- en Bronmaatregelen verwoord en waarom, hoewel het hier verminderd zelfredzame personen betreft, het gelet op de bijzondere omstandigheden en het lage groepsrisico toch verantwoord wordt geacht het appartementencomplex voor een klein deel in de veiligheidscontour te realiseren.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

De VRGZ geeft in haar advies aan dat het plangebied langs een doodlopende weg op eigen terrein wordt ontsloten. "Dit is niet optimaal". In de paragraaf "Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen" is aangegeven welke optimalisaties worden aangebracht. Daarnaast vraagt de VRGZ aandacht voor keervoorziening en voldoende bluswater ter plaatse. Deze voorzieningen zullen worden aangelegd zoals verwoord in artikel 6.30 en 6.37 van het Bouwbesluit en de Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande analyse zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Bodem

Het bestaande bestemmingsplan wordt herzien. Het bevoegd gezag moet bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2 Awb). Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom beoordelen wij de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan.

Historisch gebruik van het plangebied

Het betreft het kadastrale percelen Neerbosch, sectie K, nrs. 4252 en 4254. Het merendeel van de planuitbreiding is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfsterrein van een bouwbedrijf en voor een klein deel als tuin bij de woning St. Agnetenweg 33. Uit historisch onderzoek blijkt dat deze terreindelen verder niet verdacht worden van bodemverontreiniging.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Van kadastraal perceel nr. 4252 is door middel van een verkennend bodemonderzoek in 2017 de kwaliteit van de bodem voldoende vastgelegd.

Het gehele kadastrale perceel 4254 is in het kader van de planontwikkeling in 2019 milieuhygiënisch onderzocht. Verhoogde gehalten ter plaatse van een voormalige brandplaats worden niet (meer) aangetroffen. De licht puinhoudende grond bevat zowel visueel als analytisch geen asbest.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat binnen de planuitbreiding geen spoedeisende gevallen van bodemverontreiniging aanwezig zijn en dat de bodemkwaliteit geen humane risico's oplevert.

Wijziging bestemming

De bodem van de locaties is voldoende onderzocht en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste bestemming.

Overzicht bodemrapportages

Kad. Perceel	Jaar onderz.	Bureau	Adres aanduiding	Type onderzoek
4254 bodemonderzoek	2019	NIPA	St. Agnetenweg 25	Verkennd
http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D200624825&type=.pdf				
4252 bodemonderzoek	2017	NIPA	St. Agnetenweg 33	Verkennd
http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D200624840&type=.pdf				

4.11 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 herinrichting van een perceel aan de St. Agnetenweg waar nu een aannemingsbedrijf gevestigd is tot woonzorgcomplex. Het plangebied ligt in de wijk Lindenholt en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Lindenholt. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

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

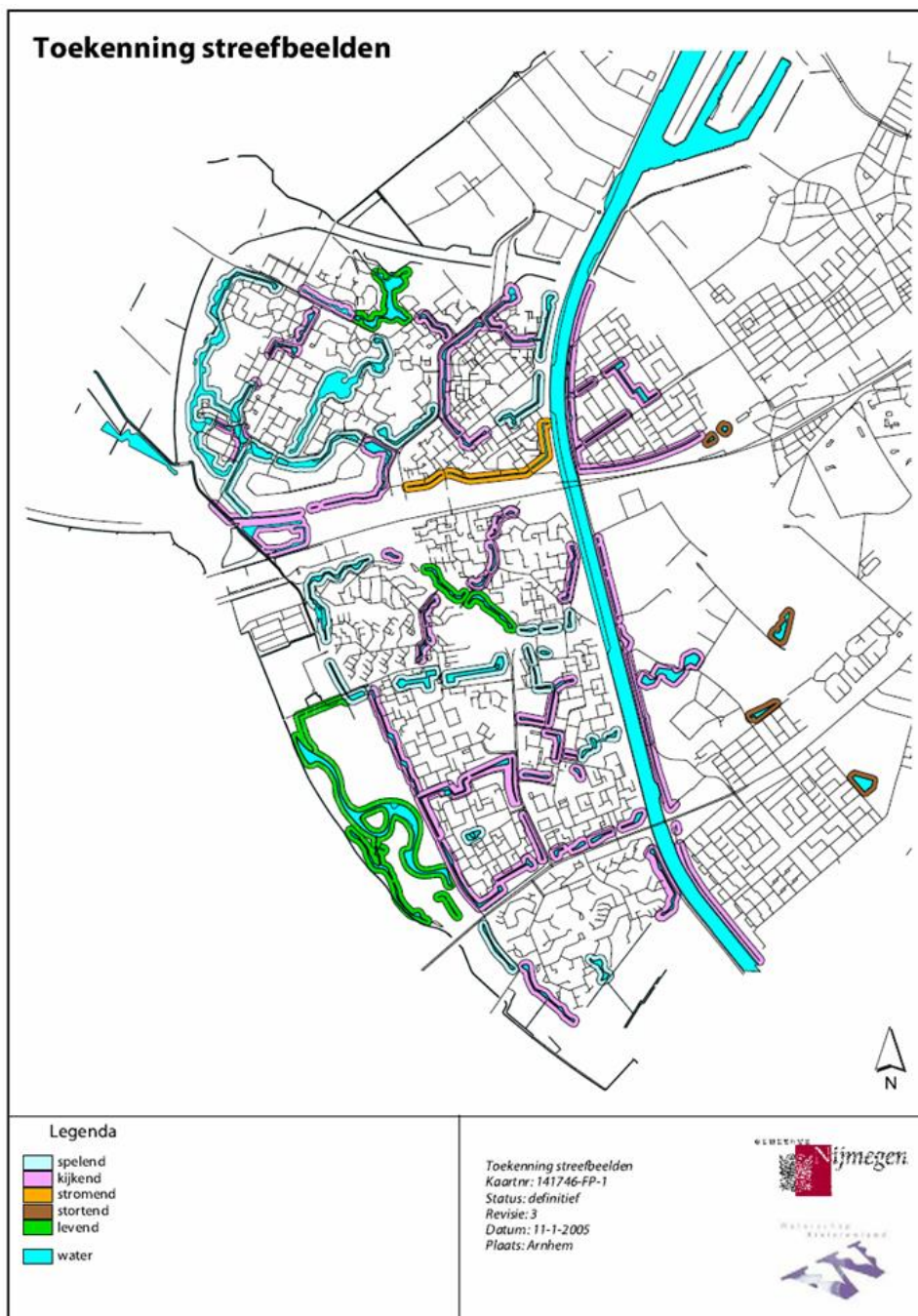
Oppervlaktewater

Het stedelijk watersysteem van Lindenholt bestaat uit vijvers en watergangen die via duikers met elkaar in verbinding staan. Het bergt water en het voert water af. Ook vormt het de drainage van de tussengelegen wijken. Regenwaterriolen voeren het afstromende hemelwater naar het oppervlaktewater af. De watergangen voeren het water naar landelijk gebied af. De stuw in een watergang nabij het Takenhofplein stuurt de afwatering. Het oppervlaktewater is in beheer en onderhoud bij Waterschap Rivierenland.



Figuur 1 Legger water Waterschap Rivierenland

Aan de oostelijke zijde van het plangebied ligt een A-watergang met nummer A097046 volgens de legger wateren van het Waterschap Rivierenland. De watergang heeft in de notitie Streefbeelden als uitwerking van het waterplan de typering “spelend” meegekregen. Dit is omgezet in “ontdekkend” om de benaming meer te laten aansluiten bij een door het waterschap gehanteerde indeling. In de Beheervisie Watersysteem Nijmegen (2013) zijn de verschillende streefbeelden meer gedetailleerd beschreven.



Figuur 2 Typering volgens de notitie Streefbeelden

De gemeente heeft het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het waterschap beheert en onderhoudt de gehele watergang. Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Lindenholt geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien sprake is van een toename van verhard oppervlak moet extra berging worden gerealiseerd. Het afwaterende verharde oppervlak in het plangebied neemt ten gevolge van het plan af. Dit betekent dat geen aanvullende waterberging gemaakt hoeft te worden.

De westelijke oever van de watergang is eigendom van de gemeente en nu nog een groene oever met rietvegetatie. Deze oever zou in eigendom (inclusief beheer oever) kunnen worden overgedragen aan de ontwikkelaar. Dit is conform nieuw beleid waarin we anders omgaan met private oevers. De ontwikkeling van die oever is dan nog steeds gewoon vergunningplichtig bij het waterschap. Een eventuele overdracht van een oever aan derden dient nader besproken te worden met het waterschap vanwege mogelijke effecten op waterkwaliteit en waterkwantiteit. De watergang heeft in principe een waterpeil NAP + 6,50 m ten gevolge van de vaste stuw in de watergang ten zuiden van het plangebied. Alleen bij hevige regenval stijgt het peil hoger.

Langs de watergang staan bomen. De bladval heeft een negatief effect op de waterkwaliteit. Het waterschap heeft de waterkwaliteit van dit deel van de watergang als slecht beoordeeld. Het verwijderen van bomen en beschoeiingen alsook het verflauwen van oevers kan een positief effect hebben op de waterkwaliteit. In het kader van dit plan zullen echter geen bomen gekapt worden met als doel de verbetering van die waterkwaliteit. Wel zullen een aantal bomen gekapt worden voor de inpassing van het plan in en de aansluiting van het plan op haar omgeving met zicht op het kanaal. Dit betreft een rij rode beuken van grote omvang. Het bladafval dat deze beuken veroorzaken, verdwijnt hierdoor en dit zal dus bijdragen aan de waterkwaliteit. Ook de oude notenboom die nu in de nabijheid van de watergang staat, wordt verplaatst naar een plek ten westen van dit plan zodat eventueel bladafval niet langer in de watergang terecht komt.

Het waterschap adviseert het onderhoud aan de houtopstand uit te voeren omdat veel takken over de watergang hangen. De tuin van het complex wordt aan de westzijde van het gebouw gerealiseerd. In de richting van de watergang wordt een vrij uitzicht op de moestuinen aan de overzijde van de watergang gecreëerd. De huidige houtopstand past daar niet bij. Deze wordt onderhouden zodanig dat het vrije uitzicht ontstaat. Eventuele aanplant zal bestaan uit laagblijvende planten struiken. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van het waterschap om nadrukkelijk rekening te houden met dit aspect als bomen gekapt en terug geplant worden.

De ontwikkelaar wil een voetgangersbrug over de watergang realiseren. Het bruggetje ligt buiten het plangebied omdat het binnen de huidige bestemming past. Als voldaan wordt aan de meldingsvoorwaarden kan het realiseren van het bruggetje met een melding afgedaan worden. Het waterschap onderhoudt de watergang varend. In de meldingsvoorwaarden staan eisen over de minimale doorvaarthoogte en breedte. Als niet aan die voorwaarden voldaan wordt, is het bruggetje vergunningplichtig.

Langs de watergang ligt aan weerszijden een beschermingszone van 4 meter gemeten vanaf de insteek van de watergang. De beschermingszone ligt binnen het plangebied. Werkzaamheden in deze zone zijn vergunning- en/of meldingplichtig omdat ze invloed hebben op de aanvoer en afvoer water, de waterberging of het onderhoud. Een onderhoudsstrook is een obstakelvrije strook die als beschermingszone in de legger is aangewezen. Met deze zone wordt handmatig en/of machinaal onderhoud van de watergang vanaf de kant mogelijk gemaakt. Tussen watergang en terrein komt nabij de insteek een hek. Het hek staat daardoor in de beschermingszone is dus vergunningplichtig, evenals ander gebruik van die zone.

Kanttekening bij voorgaande is dat de beschermingszone in de huidige situatie ook al gebruikt wordt alsook dat het waterschap het onderhoud varend uitvoert.

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.

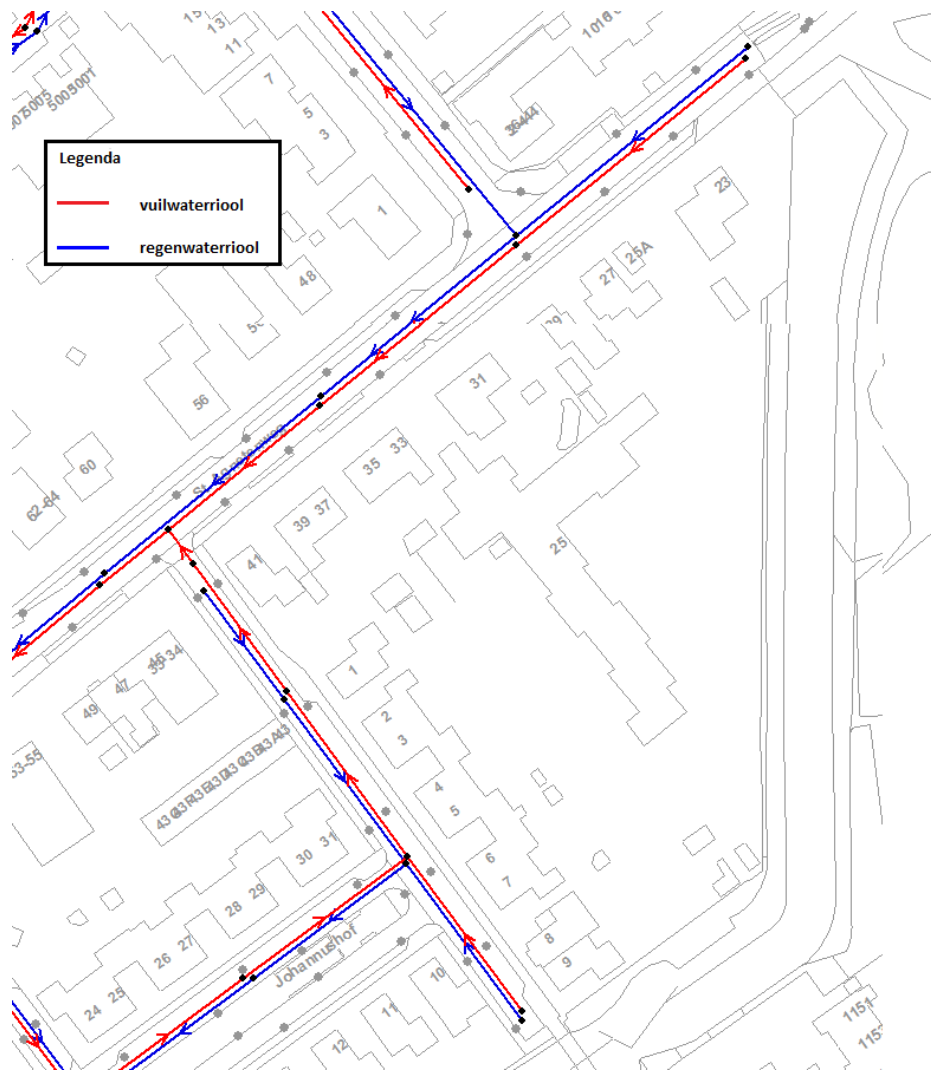
Voor indicatieve informatie over de grondwaterstanden wordt verwezen naar de milieuatlas van de gemeente Nijmegen die te vinden is via <http://kaart.nijmegen.nl/milieu/>. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of een verdiepte parkeervoorziening en het (tijdelijk) lozen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

In een groot deel van het plangebied is de grondwaterstand vrij hoog en varieert deze tussen NAP + 6,50 m en NAP + 6,80 m. Dit komt omdat het Maas-Waalkanaal een constant hoog waterpeil heeft, namelijk NAP + 7,95 m. Vanuit het kanaal stroomt veel water als kwel naar het grondwater toe, wat enigszins wordt afgevangen omdat er een watergang tussen kanaal en plangebied ligt. Bij hoge waterstanden in het kanaal kunnen nabij het kanaal gelegen gebieden overlast ondervinden van kwel.

De grondwaterstand kenmerkt het plangebied. De drooglegging van het gebied is hiervoor mede bepalend. Drooglegging is de maat waarop maaiveld, straatniveau of bouwpeil boven het peil van het oppervlaktewater ligt. Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseert het waterschap hier nader onderzoek naar te doen. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Voor het plangebied dient de hoogteligging van het maaiveld tenminste NAP + 9,00 m te bedragen. Bij deze maaiveldhoogte zijn drooglegging voldoende en ontwateringsdiepte voldoende.

Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de St. Agnetenweg. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.



Figuur 3 Overzicht riolering

In plaats van rechtstreeks lozen op oppervlaktewater al dan niet via regenwaterriolering moet het afstromende hemelwater via een wadi en drainageleidingen naar de naastgelegen watergang afgevoerd worden. De wadi zorgt voor de zuivering van het afstromende hemelwater. Gezien de slechte waterkwaliteit van de watergang ernaast heeft een wadi de voorkeur boven een ondergrondse hemelwaterafvoer.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag.

Voor plannen met meer dan 500 m² verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Omdat bij dit plan sprake is van directe lozing op het oppervlaktewater van het water dat overloopt vanuit een wadi bij hevige neerlag is dat het geval en moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend worden. Het is niet uitgesloten dat een watervergunning vereist is.

Bij het ontwerp van de wadi dient rekening gehouden te worden met het oppervlak van de erheen afwaterende verhardingen en met het oppervlak van de wadi zelf alsook met eventuele toekomstige verhardingen ten gevolge van de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

Het gebouw krijgt een plat dak en is mogelijk geschikt voor de toepassing van een groen dak. Groene daken hebben vele positieve effecten. Onder andere bergt het hemelwater. Doordat het groene dak water bergt, is de opgave op maaiveld waar de ruimte voor een wadi beperkt is mogelijk kleiner en kan de wadi dus mogelijk kleiner worden. Een groen kruidendak heeft hier de voorkeur boven een sedumdak omdat het meer water kan bergen, voor meer verkoeling zorgt, de luchtkwaliteit verbetert en het de biodiversiteit meer bevordert.

Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Omdat bij dit plan sprake is van een afname van verhard oppervlak is geen compenserende waterberging nodig. Conclusies zijn dat het plan geen negatieve effecten heeft op rioleringsstelsel of (indirect) oppervlaktewatersysteem.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Riolaansluiting aanvragen).

Op grond van de 'Verordening éénmalig riolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd. Geadviseerd wordt echter de bestaande leidingen van de terreinriolering te inspecteren.

Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

4.12 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

De

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

Beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden)

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

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

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

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten. (zie quick-scan flora en fauna).

Beschermde soorten

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

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

Op 20 augustus 2019 heeft Tritium advies een quick scan beschermde soorten uitgevoerd op St. Agnetenweg 25 (notitie met kenmerk 1906/079/AP-01). De conclusie uit de quick scan wordt hieronder puntsgewijs samengevat:

- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- Grondgebonden zoogdieren (marterachtigen): er zijn geen exemplaren of voortplantings- en/of verblijfplaatsen van soorten aangetroffen die zijn beschermd volgens de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Als foerageergebied blijft het gebied geschikt;
- Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- Nader onderzoek naar vleermuizen is alleen noodzakelijk indien bij de voorgenomen kap van bomen langs de watergang aan de oostzijde van het plangebied onvoldoende rekening wordt gehouden met vliegroutes van vleermuizen. De beoordeling hiervan dient uitgevoerd te worden door een vleermuisdeskundige;
- Nader onderzoek naar de alpensalamander is noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk. De conclusie van het vervolgonderzoek Vleermuizen en Alpenwatersalamander van 9 juli 2020 met kenmerk 1908/135/AP-01 wordt hieronder puntsgewijs samengevat:

- binnen het onderzoeksgebied zijn nog geen essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes van vleermuizen aangetroffen;
- binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van alpenwatersalamanders aangetroffen, waardoor geen verplichtingen bestaan vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort;
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot de zorgplicht dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- de aanbevelingen uit de Quick-scan flora en fauna dienen nageleefd te worden.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

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

Gelders Natuurnetwerk

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

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

Groene ontwikkelingszone

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

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

Gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit

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

Topindicator groen (2010)

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

Er wordt binnen dit bestemmingsplan voldaan aan de norm.

Groenplan De groene draad (2007)

Het

groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

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

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

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

Deze bestemmingsplan wijziging tast geen groene hoofdstructuur aan. Direct aan de perceelgrens begint de groene hoofdstructuur, echter vinden hier geen wijzigingen plaats.

Handboek stadsbomen (2009)

Het

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

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

Hoofdboomstructuur

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.

Deze bestemmingsplanwijziging tast geen groene hoofdbomenstructuur aan. De dichtstbijzijnde structuur ligt direct aan het Maas-Waalkanaal. Echter vinden hier geen wijzigingen plaats.

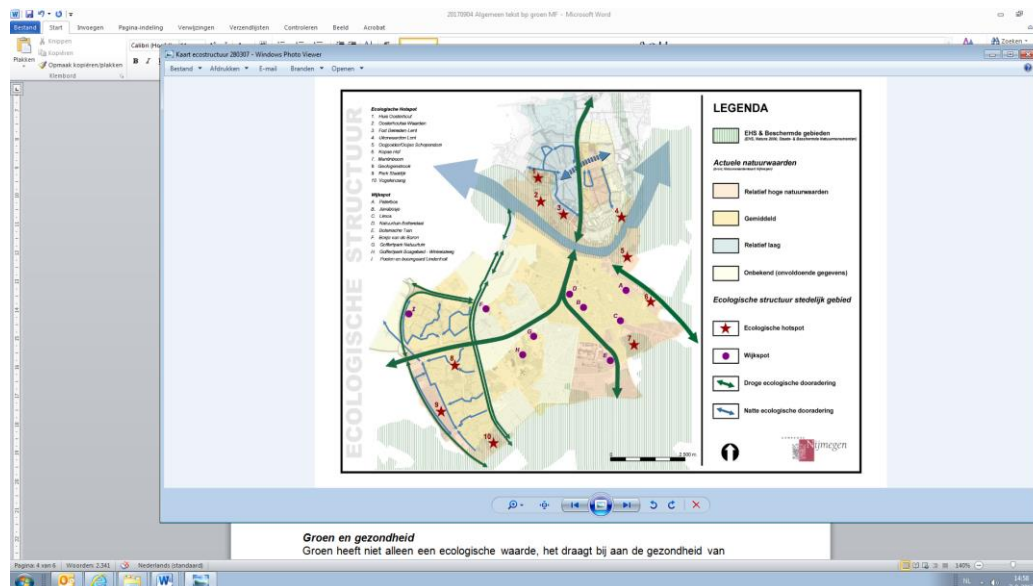
Bomen binnen het plangebied

Binnen het plangebied is een diversiteit aan bomen aanwezig. Door de nieuwbouw komt een groot deel van de bomen te vervallen. Aan de hand van een BEA (kenmerk KG/140318/FC) is bekeken of de rij beeldbepalende beuken behouden zou kunnen blijven. Dit blijkt echter niet het geval. Wel wordt de notenboom in het midden van het terrein verplant binnen het plangebied om zo alsnog volwassen groen te behouden. De ontwikkelaar heeft als opgave alle te kappen bomen te compenseren binnen het plangebied in de landschappelijke inpassing.

Ecologie van de stad

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

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



Groen en gezondheid

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

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

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

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

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

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

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

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

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

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd 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 beschermd stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. Afhankelijk van de beschermingsvorm is voor wijziging, verbouw en sloop al dan niet een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

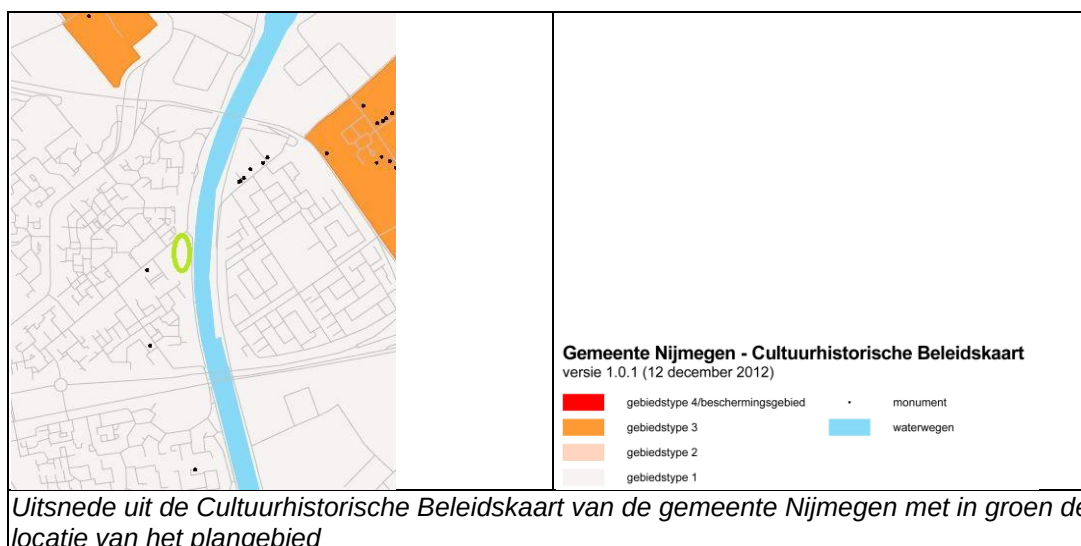
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan.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

Nota Cultureel Erfgoed

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

Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Het bestemmingsplangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. 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.

Huidig beeld

Het bestemmingsplangebied betreft een driehoekig achterterrein dat is gelegen achter de historisch gegroeide lintbebouwing aan de St. Agnetenweg, tussen de Johannushof en de brede watergang plus groenstrook die deel uitmaakt van de aanleg van de woonwijk Lindenholt. Op het terrein staan nu loodsen uit de tweede helft van de twintigste eeuw, die behoren bij een aannemersbedrijf.

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

In het bestemmingsplangebied bevinden zich geen beschermde monumenten of panden die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan.

In of direct grenzend aan het bestemmingsplangebied bevinden zich de volgende historische structuren:

- De St. Agnetenweg: dit is een historische weg die voor de aanleg van het Maas – Waalkanaal deel uitmaakte van de Dorpsstraat. Dit is een historische weg die vanuit het dorp Neerbosch de stad uit voerde.
- De lintbebouwing aan de Dorpsstraat: een historisch gegroeid bebouwingslint dat ter hoogte van het plangebied bestaat uit vrijstaande huizen met veelal een laag en een kap. Er is sprake van een mengeling van woonhuizen en bedrijfsgebouwen. De kleinschalige bebouwing met open ruimten daartussen refereert aan de oorspronkelijk landelijke ligging van het gebied, buiten de stad.

Bestemmingsplanwijziging

De bestemmingsplanwijziging is niet van invloed op het beloop van de historische St. Agnetenweg. Het huidige beeld van de lintbebouwing aan de St. Agnetenweg blijft ongewijzigd. Er zijn daarom vanuit cultuurhistorie geen bezwaren tegen deze bestemmingsplanherziening.

4.14 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 versterking 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 luiden voor inwerkingtreding van deze wet, nog van toepassing. Hoofdstuk V regelt de Archeologische Monumentenzorg.

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

Gemeentelijke beleid

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor nieuwe bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

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

Bestaande archeologische waarden in het plangebied

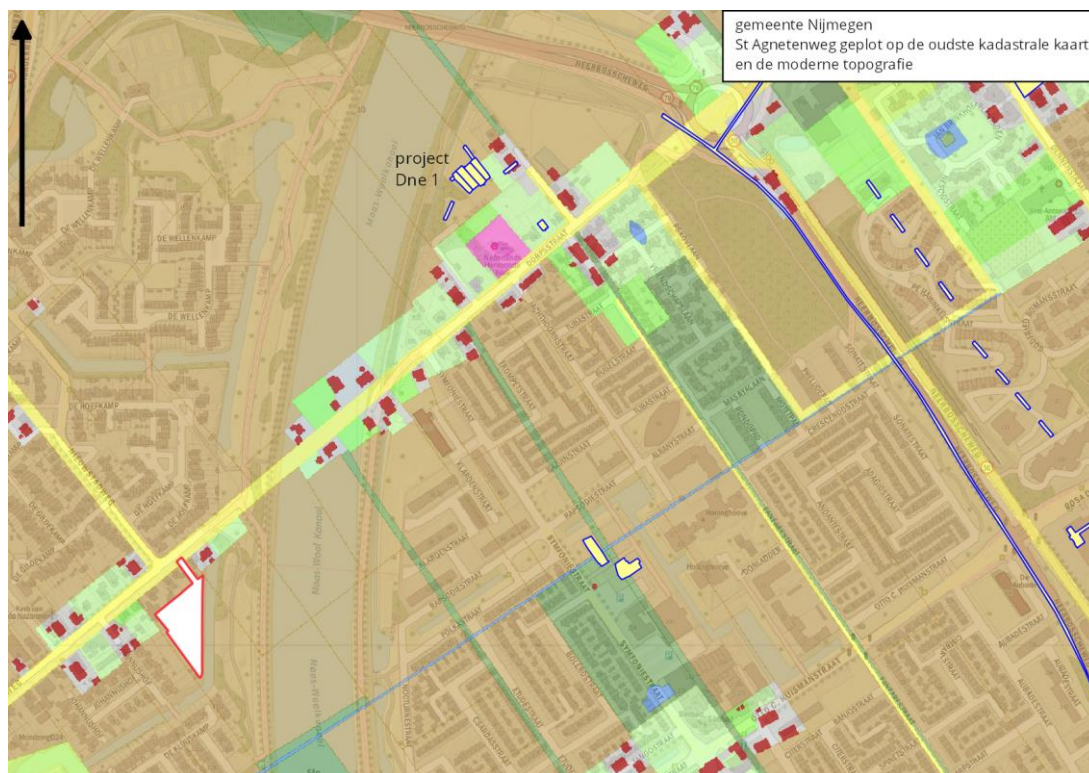
Het plangebied St. Agnetenweg 25-33 lag voor deze bestemmingsplanwijziging grotendeels in een gebied met de dubbelbestemming waarde 2, en voor een kleiner deel in wetgevingzone waarde 1.

Waarde 2 wordt aan een gebied toegekend vanwege de hoge verwachting op het aantreffen van de in de ondergrond aanwezige archeologische resten. Een waarde 1 is toegekend aan gebieden waar we of geen data hebben om een waarde te kunnen bepalen, of als er sprake is van een lage of middelhoge verwachting.

Onderzoeken en aangepaste waarde dubbelbestemming in het plangebied

Het was niet mogelijk om voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging onderzoek binnen het plangebied uit te voeren. We hebben bij het bepalen van de (nieuwe) waarde gekeken naar onderzoek in de nabijheid, met vergelijkbare omstandigheden, en een korte kaartstudie verricht.

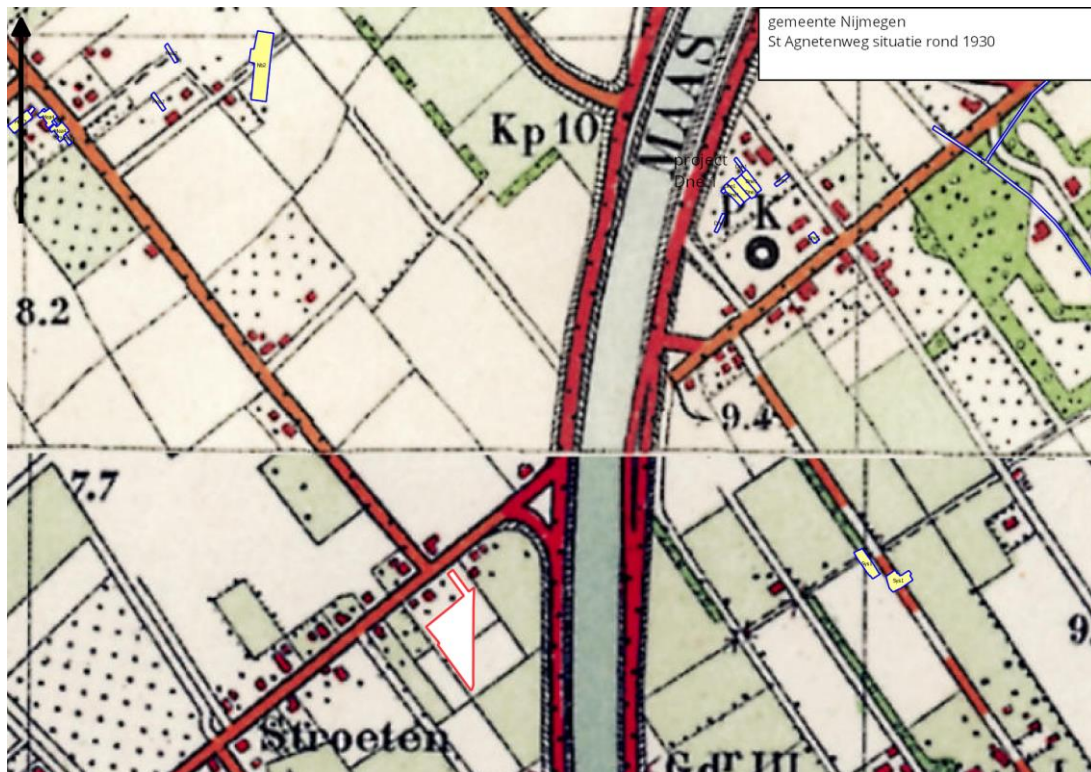
Het plangebied ligt iets ten zuiden van de St. Agnetenweg, die het voormalige klooster ten zuidwesten met de stad Nijmegen verbond. Langs de weg lag in de directe omgeving een cluster huizen, zoals de oudste kadasterkaart uit het begin van de 19^{de} eeuw laat zien.



Afb. Het plangebied St. Agnetenweg 25-33 links onderin (wit vlak met rode lijn) geplot op de oudste kadastrale kaart (bron: <https://hisgis.nl/>). Tevens zijn archeologische onderzoeken in de omgeving aangegeven: licht gele vlakken met blauwe rand.

Voor de aanleg van het Maas-Waalkanaal was de St. Agnetenweg een belangrijke verbinding die via Neerbosch naar de stad Nijmegen liep. De weg ligt (deels) op een opduiking in het landschap en het rechte karakter wijst op ontginningen die hier hebben plaatsgevonden. Door de landschappelijke ligging kunnen er ook sporen en resten aanwezig zijn uit de perioden voor de middeleeuwen.

Rond 1930 worden er ter hoogte van het plangebied nog enkele gebouwen tegen de St. Agnetenweg gebouwd,



Afb. De situatie rond 1930. Het net aangelegde kanaal heeft de oude verbinding doorsneden. Langs de weg zijn enkele nieuwe gebouwen te zien.

Aan de noordzijde van het Maas-Waalkanaal zijn in het recente verleden enkele ontwikkelingen geweest waarbij archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het gaat daarbij om enkele terreinen aan of nabij de Dorpsstraat. Het meest interessant is het door de gemeente zelf onderzochte terrein, op afb. 1 aangeduid als 'project Dne1'. Dit ligt wat van de doorgaande weg af, maar in de nabijheid van enkele gebouwen die aan de weg lagen. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat ter plekke sporen aanwezig waren uit de late bronstijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd. De waardering was dermate hoog, dat besloten is deze resten door middel van een opgraving veilig te stellen.

In 2017 is wat oostelijker nog een onderzoek door de gemeente uitgevoerd, dat weliswaar kleinschaliger van opzet was, en waarbij voornamelijk sporen uit de 15^{de} tot 17^{de} eeuw werden aangetroffen. Van één spoor werd vermoed dat het of uit Romeinse tijd of uit de late bronstijd stamde.

In 2014 is ter hoogte van de Dorpsstraat 284 een onderzoek door Archeodienst uitgevoerd. Ook hierbij werden – soms grote- sporen aangetroffen die voor zover bepaald kon worden, allen in de periode 16^{de} tot en met 19^{de} eeuw dateerden. Er waren echter geen structuren te reconstrueren zodat de indruk bestond dat deze sporen wat verder van de huizen en gebouwen liggen.

Belangrijk aan deze drie onderzoeken is dat de situatie sterk lijkt op de omgeving van het huidige plangebied aan de St. Agnetenweg 25-33. Daarnaast zien we dat de sporen ook verder van de weg af kunnen voorkomen, waarbij de ene keer deze wel behoudenswaardig zijn, de andere keer niet. Waar de relatie weg en archeologie uit de middeleeuwen en nieuwe tijd sterk is, geldt dit niet automatisch voor de relatie weg en sporen uit de late bronstijd. Hiervan kunnen we slechts zeggen dat de landschappelijke context belangrijk was. Binnen het plangebied aan de St. Agnetenweg zouden dus ook sporen uit die periode kunnen voorkomen. De algemene verwachting is dat dit sterker geldt voor archeologische resten uit de Romeinse tijd en later.

Gebruikte literatuur:

- J.A. den Braven, Archeologisch onderzoek aan de Dorpsstraat te Neerbosch-Oost, Nijmegen. Bewoningssporen uit de late bronstijd, middeleeuwen en nieuwe tijd, Archeologische Berichten Nijmegen – Briefrapport 128, Nijmegen 2012
- W.S. van de Graaf en A.F. Loonen, Archeologisch onderzoek aan de Dorpsstraat te Nijmegen, Archeodienst Rapport 683, Zevenaar 2015
- F.J. Heijting, Archeologisch onderzoek aan de Dorpsstraat te Neerbosch-Oost, Nijmegen. Een proefsleuvenonderzoek met doorstart naar een opgraving, Archeologische Berichten Nijmegen – Briefrapport 267, Nijmegen 2019

Samenvattend kan gesteld worden dat er vanuit het plangebied zelf geen onderzoeksdata bekend zijn. Daarom is gekeken naar een vergelijkbare situatie in de directe omgeving. Op basis daarvan bestaat er een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten daterend uit de Romeinse tijd en later, speciaal de (late) middeleeuwen en nieuwe tijd. Zoals de genoemde onderzoeken al aangeven kunnen ook uit oudere perioden zoals de late bronstijd sporen aanwezig zijn. Op basis van deze gegevens wordt aan het hele plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten toegekend. Dit vertaalt zich naar de dubbelbestemming waarde 2.

Door deze toegekende waarde is een omgevingsvergunning nodig bij alle bodemverstorende werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm en die een groter oppervlak beslaan dan 100 m². Alle onderzoekskosten en die van eventueel volgende maatregelen komen conform het “verstoorder betaalt principe” uit de Erfgoedwet voor rekening van de initiatiefnemer.

Bestemmingsplanregels

Voor het hele bestemmingsplangebied gaat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gelden.

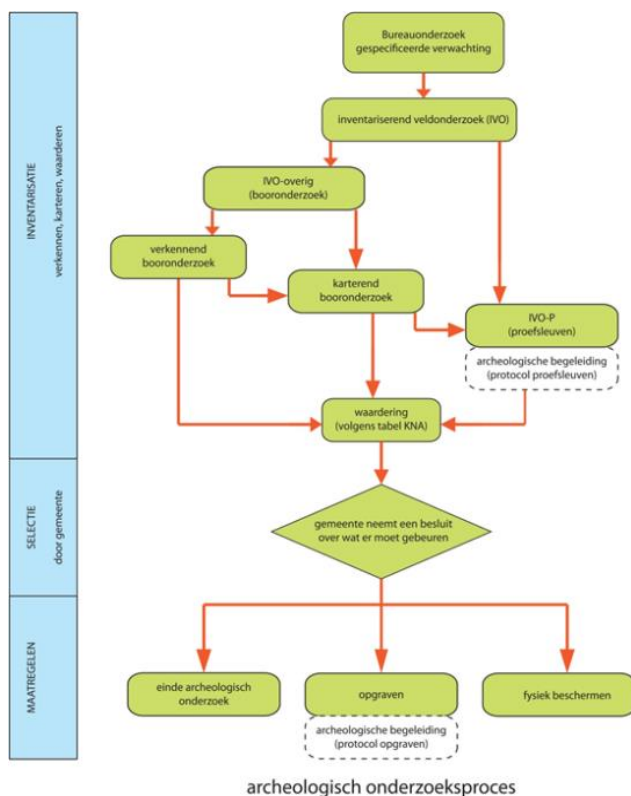
Benodigd onderzoek

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 er 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 de huidige waterhuishouding, grondsamenstelling en gronddruk van belang. Ook moet worden gelet op het weer ongedaan kunnen maken van de huidige ingrepen, dit zal t.z.t. geen extra schade mogen kunnen toebrengen.

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.



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. Als een onderzoek onvoldoende duidelijkheid biedt kan het nodig zijn een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Elk project is maatwerk, waarbij het aan te bevelen is nauw contact te houden met het bevoegde gezag: de gemeente Nijmegen.

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.

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

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

Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die

waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11). Deze melding kan in de praktijk worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.

4.15 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer: Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de St. Agnetenweg 25 en maakt onderdeel uit van de wijk De Kamp en ligt in het stadsdeel Lindenholt.

Het plangebied wordt ontsloten via de St. Agnetenweg deze weg valt onder de categorie erftoegangsweg en gaat over in een gebiedsontsluitingsweg. Ook wordt de St. Agnetenweg in noordelijke richting ontsloten aan de Nieuwstadweg (gebiedsontsluitingsweg).

Langzaam verkeer: Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser vanuit de St. Agnetenweg ontsloten. Ook is er een voorstel om een voetgangersentree te realiseren middels een voetgangersbruggetje over de watergang waardoor er, in oostelijke richting, een verbinding ontstaat met de moestuinen en het daar naar toe leidend wandelpad dat aansluit op het fietspad/wandelpad gelegen op de Westkanaaldijk.

Openbaar vervoer: Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Nieuwstadweg, deze bevinden zich op ca. 260 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 'St. Agnetenweg 25' 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 verwoord in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 'Nijmegen Goed op Weg'.

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

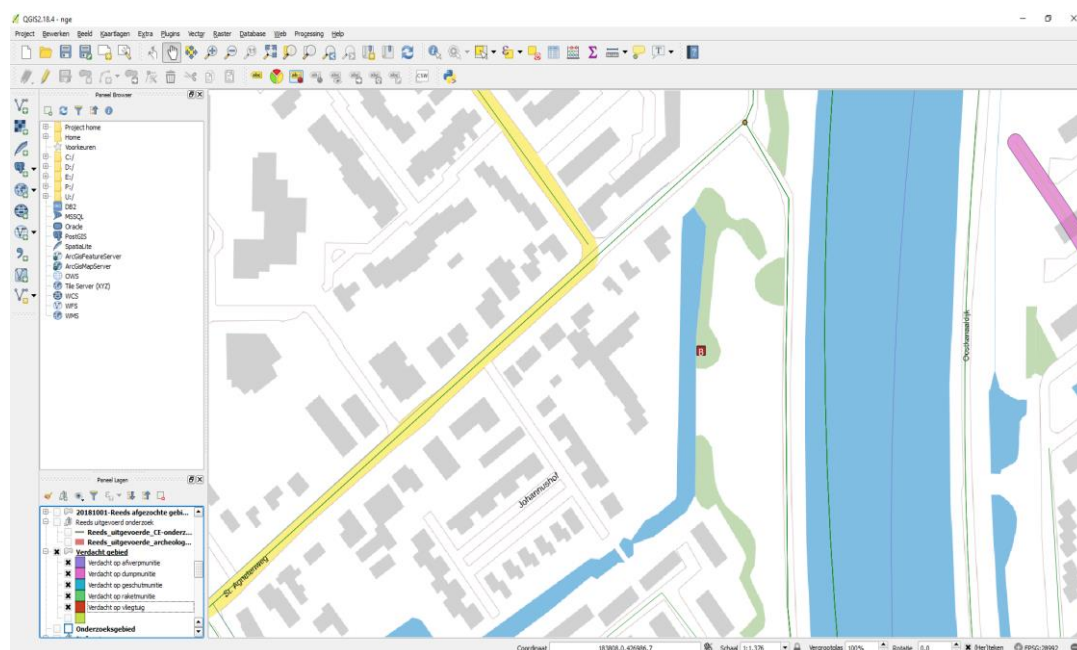
Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

4.16 NGE (Niet Gesprongen Explosieven)

Het plangebied is niet verdacht op NGE. Voorafgaande aan de bouw hoeft het terrein dus niet hierop onderzocht te worden.

Volgens onze informatie hebben er geen oorlogshandelingen binnen het plangebied plaatsgevonden. Er zijn evengoed 3 meldingen van na de oorlog bekend van vondsten van NGE aan de St. Agnetenweg. Dit komt binnen de gemeente Nijmegen vaker voor. Omdat aan de meldingen geen huisnummers hangen, is de exacte locatie onbekend.

Advies: Het is niet uit te sluiten dat er nog meer toevalsvondsten van NGE gedaan kunnen worden. De kans daarop is niet groot. Geadviseerd wordt om het protocol toevalsvondsten* te gebruiken en dit voorafgaand aan de werkzaamheden met de aannemer te bespreken.



*= Als er een verdacht object wordt aangetroffen de werkzaamheden onmiddellijk stoppen. Werkomgeving evacueren. Dan de politie bellen en deze sturen een explosievenverkenner. Deze beoordeelt of het om een explosief gaat of niet en schakelt zo nodig de EODD (explosieven opruimingsdienst) in.

4.17 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

4.18 Duurzaamheid en Klimaat

Duurzaamheidsagenda en ambities

De hoofdambitie 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).

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 van de bestaande bebouwing 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.

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 versterking 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=141dc8934ba849c9b1dac8e8da5a94e3>

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.

Klimaatadaptatieve maatregelen

Het plangebied is door het aanwezige groen slechts beperkt gevoelig voor hittestress. Door het toevoegen van extra bouwmassa is het voorkomen van hittestress wel een aandachtspunt. Maatregelen die kunnen worden genomen om ons aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden door de klimaatverandering zijn bijvoorbeeld:

- 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.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen.
- Windhinderonderzoek bij gestapelde bouw.

Natuurinclusief bouwen

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

Energie

Nijmegen heeft het doel om in 2045 energieneutraal te zijn. Dit is uitgewerkt in de nota Duurzaamheid in Uitvoering. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer de helft van het energieverbruik en kan daarmee een grote bijdrage leveren aan de doelstelling. De kansen zitten in het beperken van de energiebehoefte, het opwekken van hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Deze software staat via de gemeente Nijmegen ter beschikking aan ontwikkelaars in 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 krijgen nieuwe gebouwen geen kleinverbruikersaansluiting meer. Het is daarom van belang onderzoek te doen naar alternatieven voor het verwarmen en koelen van het pand. Eén van de mogelijkheden is het toepassen van een warmte/koude opslagsysteem (open of gesloten) in combinatie met een warmtepomp. Een bijkomend voordeel van dit soort systemen is, dat een gebouw hiermee niet alleen in de winter kan worden verwarmd, maar in de zomer ook kan worden gekoeld. Een combinatie met aquathermie via de aangrenzende watergang kan bij dit onderzoek worden meegenomen. Het toepassen van aquathermie kan de verbinding tussen het gebouw en de watergang vergroten. Een andere aardgasvrij warmtevoorzieningen is bijvoorbeeld een luchtwarmtepomp.

Duurzame mobiliteit

Het autobezit in Nederland neemt nog altijd toe. Dit leidt tot opstopping van de wegen en uitstoot van broeikasgassen en luchtvervuilende stoffen. Om alternatief vervoer aantrekkelijk te maken, kan in de ontwikkeling rekening worden gehouden met:

- Goede voorzieningen voor fietser en voetganger
 - Toegankelijkheid van openbaar vervoer
 - Voorzieningen voor (elektrische) deelmobiliteit, zoals (bak)fiets, scooter en auto
- Daarnaast komen er naar verwachting steeds meer elektrische auto's in het straatbeeld. We adviseren om hierop in te spelen door te zorgen voor voldoende capaciteit van het elektriciteitsnet en laadvoorzieningen.

Voor meer details zie paragraaf Verkeer en parkeren.

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 op 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 Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg) 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 locatie is particulier eigendom. Begin juni 2020 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 18 november 2020 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken van donderdag 3 december 2020 tot en met woensdag 13 januari 2021 ter visie gelegd. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 2 december 2020. Gedurende deze periode zijn er 3 zienswijzen ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd.

7.2 Overleg

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met het Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Het Waterschap is akkoord met het plan. Het Waterschap en de Gasunie is een kennisgeving gezonden toen het ontwerpbestemmingsplan ter visie ging. Er spelen geen rijks- en/of provinciale belangen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Zienswijzennota Sint Agnetenweg

Bijlage 2 Notitie Scheepvaartlawaaï

Bijlage 3 Verslag geluidonderzoek Bp Nijmegen Lindholt - 3 (Sint Agnetenweg)

Bijlage 4 Stikstofrapport

Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio

Bijlage 6 Handreiking bluswater en bereikbaarheid

Bijlage 7 Berekening met wonen met zorg

Bijlage 8 Beleidsvisie Externe veiligheid

Bijlage 9

Bijlage1

Bijlage 10 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 11 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 12 Quick Scan Beschermde soorten

Bijlage 13 Aanvullend onderzoek vleermuizen en alpenwatersalamander

Bijlage 14 BEA

Bijlage 15 BEA (2)

Bijlage 16 Archeologisch onderzoek Dorpsstraat (1)

Bijlage 17 Archeologisch onderzoek Dorpsstraat (2)

Bijlage 18 Archeologisch onderzoek Dorpsstraat (3)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP6003-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

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

1.9 achtergevel

de zijde van het gebouw gericht naar het gebied met de aanduiding tuin en/of de aanduiding parkeerterrein.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 archeologisch deskundige

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

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch onderzoek

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bed and breakfast

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

1.17 bedrijf

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

1.18 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.

1.19 bedrijvigheid

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

1.20 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

1.21 beschermd stadsbeeld

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

1.22 beschermd stadsgezicht

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

1.23 beschermd wonen

woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en toezicht. Met nabij wordt hier bedoeld op zorg die permanent aanwezig is in het gebouw.

1.24 beschut wonen

betreft de situatie waarbij een huishouden in een levensloopgeschikte woning woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd).

1.25 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.

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 BEVI-bedrijf

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

1.29 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.

1.30 bijgebouw

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

1.31 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.

1.32 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”.

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.34 bouwkundige afscheiding

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

1.35 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'.

1.36 bouwperceel

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

1.37 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

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

1.39 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.

1.40 centraal wonen

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

1.41 cultuurhistorische waarden

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

1.42 cultuur en ontspanning

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

1.43 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.

1.44 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.45 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.

1.46 dakterras

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

1.47 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.48 erf

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

1.49 escortbedrijf

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

1.50 evenement

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

1.51 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.

1.52 garagebox

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

1.53 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.54 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.55 gebouw

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

1.56 gebouwd terras

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

1.57 geluidsgevoelige functies

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

geluidsgevoelige gebouwen

- a. woningen;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen:
 - 1. onderwijsgebouwen;
 - 2. ziekenhuizen;
 - 3. verpleeghuizen;
 - 4. verzorgingstehuizen;
 - 5. psychiatrische inrichtingen;
 - 6. kinderdagverblijven.

geluidsgevoelige terreinen

- I. een standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet (woonwagen);
- II. ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

1.58 (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.

1.59 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.60 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.61 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.62 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.

1.63 hoofdbebouwing

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

1.64 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 belangrijkste is.

1.65 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.

1.66 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen. De onzelfstandige woonruimten mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.67 huishouden

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

1.68 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.69 kamergewijze bewoning

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

1.70 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.

1.71 laden en lossen

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

1.72 landschappelijke waarden

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

1.73 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.

1.74 kwetsbaar object

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen waaronder begrepen bedrijfskantoren en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijke bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.75 maatschappelijke voorzieningen

het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek.

1.76 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.77 moestuin

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

1.78 natuurlijke waarden

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

1.79 nutsvoorziening

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

1.80 omgevingsvergunning

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

1.81 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.

1.82 ondergeschikte kantoren

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

1.83 ondersteunende horeca

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

1.84 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.85 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.

1.86 onzelfstandige woonruimte

woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.

1.87 overig bouwwerk

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

1.88 overkapping

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

1.89 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.

1.90 parkeergarage

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

1.91 parkeren

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

1.92 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.93 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.94 prostituee

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

1.95 prostitutie

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

1.96 prostitutiebedrijf

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

1.97 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.

1.98 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.99 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.

1.100 seksinrichting

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

1.101 stadslandbouw

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

1.102 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.

1.103 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanduidingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, openbare toiletvoorzieningen, brandkranen, informatieborden, fietsenstallingen, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen,abri's en dergelijke.

1.104 straatprostitutie

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

1.105 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.

1.106 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.

1.107 verblijfsgebied

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

1.108 verkameren

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

1.109 vervoermiddel

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

1.110 voertuig

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

1.111 voorgevel

de zijde van het gebouw gericht naar de watergang.

1.112 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.113 wadi

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

1.114 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.115 wonen

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

1.116 woning

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

1.117 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.118 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.119 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsromp, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beide te vervoeren.

1.120 woonwagen

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

1.121 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.

1.122 zelfstandige woonruimte

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

1.123 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.124 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.125 zorgwonen

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

1.126 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.7 bouwhoogte van een kap

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

2.8 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.10 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.11 gevellijn

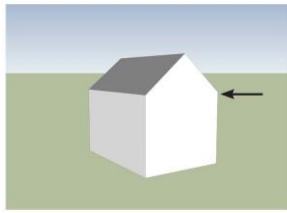
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.12 goothoogte van een bouwwerk

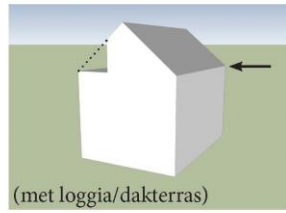
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

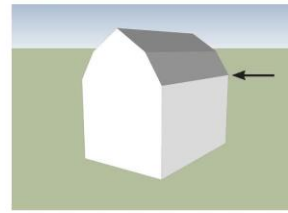
ZADELDAK



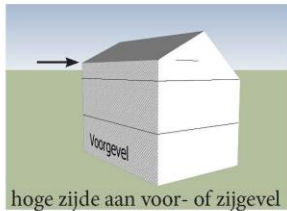
ONDERBROKEN ZADELDAK



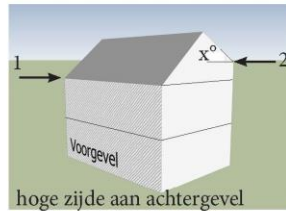
MANSARDEDAK



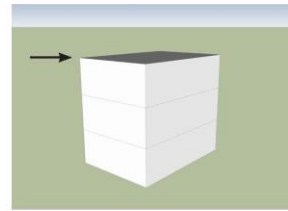
ASYMMETRISCH ZADELDAK



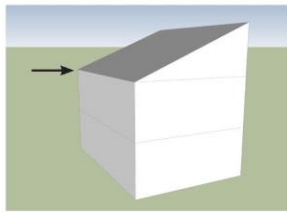
ASYMMETRISCH ZADELDAK



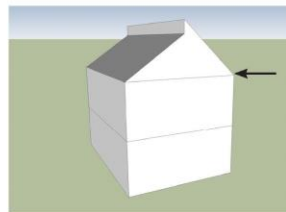
PLATDAK



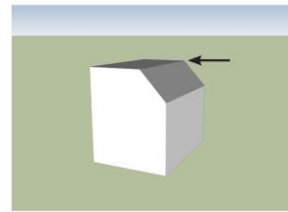
LESSENAARSDAK



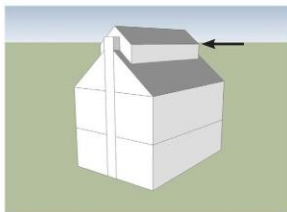
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



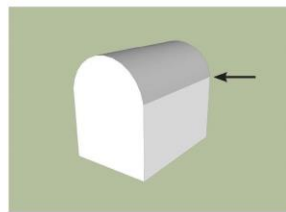
GEDEELTELIJK PLATDAK



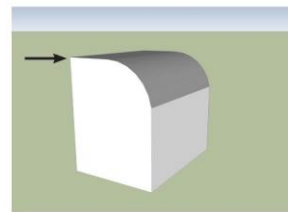
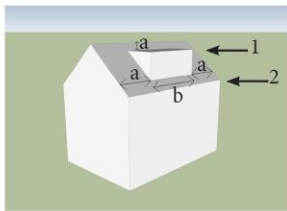
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



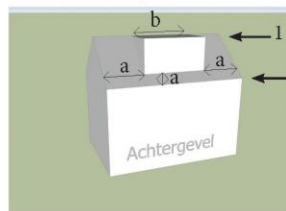
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

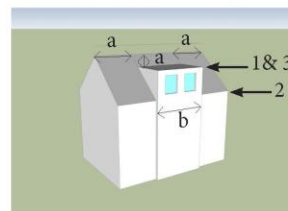
DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL

- 1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE

- 1: als $b > 80\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 80\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



- 1: als $b > 30\%$ of 3m , of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 30\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.13 inhoud van een bouwwerk

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

2.14 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.15 peil

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

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

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

2.16 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van beschermd wonen;
- b. (beschut) wonen;
- c. in totaal gaat het om maximaal 45 wooneenheden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' tevens voor tuin;
- 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. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Specifieke bouwregels

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

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

2. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3.
3. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
4. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
 1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erf;
 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
5. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
- d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen;
- b. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden met een hoge archeologische verwachting).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 2 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

4.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. er op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
 5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 100 m² bedraagt;
 6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

4.3.2 Toelaatbaarheid

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

4.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

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

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

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

4.4.1 Werken en werkzaamheden

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

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

4.4.2 Uitzonderingen

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder 4.4.1 onder d niet groter is dan 100 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

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

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

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 4.1 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 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Beeldende kunst

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

6.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

- a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m³;
- b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
- f. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

6.3 Ondergronds bouwen

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

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemming Gemengd is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 6.2 is toegestaan;
- e. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- f. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

7.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder lid 2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

7.1.2 Specifieke gebruiksregels

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden als woning (inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen) is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten toegestaan in (vrijstaande of aangebouwde) bijgebouwen bij woningen. Voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten gelden de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

7.2 Evenementen

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

7.3 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor cultuur en ontspanning, detailhandel, perifere detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en/of sport, en niet voor horeca, is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- b. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang;
- d. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- e. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
- f. van het totale vloeroppervlak van een food-detailhandelsbedrijf mag maximaal 20 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;

- g. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag maximaal 50 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
- h. van het totale vloeroppervlak van een voorziening gericht op cultuur en ontspanning, een kantoor, maatschappelijke voorziening, een recreatieve- en sportvoorziening (met uitzondering van een sporthal en sportveld) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed.

De gehanteerde oppervlaktematen betreffen de totale oppervlakte ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten.

7.4 Seksbedrijf

7.4.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 8 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 9 Overige regels

9.1 Regels verkamering

9.1.1 Algemene regels verkamering

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

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

9.1.2 Strijdig gebruik

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

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

9.1.3 Afwijken van de regels voor verkamering

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 9.1.1 indien:

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

b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 9.1.1 wordt in ieder geval geweigerd indien:

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

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

9.2 Parkeerregels

9.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

9.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

9.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

9.2.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 en in lid 9.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

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

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

9.2.5 Specifieke gebruiksregels

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

9.3 Voorrangsregeling bestemmingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzonderingen

Artikel 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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 10.2.1, 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.

10.2.3 Uitzonderingen

Artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Lindenholt - 3 (Sint Agnetenweg)'.