Nijmegen



bestemmingsplan

Landschapszone - 13 (Woerdsestraat 14)

Plan

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Landschapszone - 13 (Woerdsestraat 14)

IDN: NL.IMRO.0268.BP24013-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 **Planbeschrijving** **11**
2.1 Beschrijving huidige situatie 11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** **13**
3.1 Relevant rijksbeleid 13
3.2 Relevant provinciaal beleid 15
3.3 Relevant gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 **Sectorale aspecten** **21**
4.1 Bedrijven en milieuzonering 21
4.2 Geluid 21
4.3 Luchtkwaliteit 22
4.4 Geur 24
4.5 Externe veiligheid 25
4.6 Bodem 25
4.7 Water 26
4.8 Flora en Fauna 30
4.9 Archeologie 38
4.10 Cultuurhistorie 41
4.11 Verkeer en parkeren 44
4.12 Klimaat 45

Hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving** **49**
5.1 Inleiding 49
5.2 Systematiek van de planregels 49
5.3 Beschrijving per bestemming 50

Hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid** **53**

Hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **55**
7.1 Inspraak 55
7.2 Overleg 55

Regels **57**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **59**
Artikel 1 Begrippen 59
Artikel 2 Wijze van meten 73

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **77**

Artikel 3	Tuin	77
Artikel 4	Wonen	79
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**83**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 6	Algemene bouwregels	84
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 9	Overige regels	87
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**89**
Artikel 10	Overgangsrecht	89
Artikel 11	Slotregel	91

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Advies Brandweer**
Bijlage 2	**Verkennend bodemonderzoek**
Bijlage 3	**Nader bodemonderzoek**
Bijlage 4	**Nader bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen**
Bijlage 5	**Aerius berekening**
Bijlage 6	**Toolbox Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen**
Bijlage 7	**Archeologisch onderzoek**
Bijlage 8	**Quickscan Flora en Fauna**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Woerdsestraat 14. Het vigerende bestemmingsplan laat alleen woningbouw toe binnen het bouwvlak. Middels een stedenbouwkundig vooroverleg is beoordeeld of er nieuw bouwvolume kan worden toegevoegd. Dit kan gedaan worden buiten het bestaande bouwvlak waardoor er interessante doorzichten ontstaan en het ensemble een erf-achtig aanzicht krijgt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Woerdestraat 14. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de woerdsestraat met aan de overzijde een agrarisch bedrijf en aan de westzijde door de Zandse Plas. Aan de noord- en zuidzijde wordt de grens gevormd door een openbaar groenstrook.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie E, nummers 1206,1207 en 127. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 4066 m^2.

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



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Woerdsestraat 14. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Landschapszone dat door de raad op 16 december 2009 is vastgesteld en op 22 december 2010 onherroepelijk is geworden. Tevens gelden de facetplannen Archeologie (vastgesteld 25 juni 2014) en Parkeren (vastgesteld 13 september 2017). Het huidige bouwvlak wordt verspreid over het gehele perceel waardoor er buiten het huidige bouwvlak een vrijstaande woning, 2 tiny houses en een overdekte berging mogelijk zijn. Daarnaast blijft de reeds toegestane herbouw van de schuur tot woonfunctie in stand en kan de schuur naar achteren worden verplaatst.

1.4 Leeswijzer

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

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

etc.).

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De kavel is gelegen aan het meest zuidelijkste puntje van de Zandseplas te Nijmegen. Het water van de plas omarmt de kavel waardoor er aan 3 kanten een panoramisch uitzicht word geboden over de plas met zicht op de rand bebouwing, wateractiviteiten en Nijmeegse strand. De ontsluiting vind plaats via de Woerdsestraat welk tevens de grens vormt tussen gemeente Nijmegen en Lingewaard. De ontsluiting vind plaats via een hoofdinrit. Het actieterrein is te bereiken via een secundaire inrit. Op de kavel zijn een woning met schuur gehuisvest, het ensemble dat deze twee creëren heeft een culturele status. De woning is duidelijk het hoofdgebouw de schuur het bijgebouw. De culturele waarde van de kavel is naast de bebouwing ook het erf. Onder het ensemble horen enkele bomen waaronder fruitbomen en een hagenstructuur die de contouren van de kavel kenmerkt. Met name het voorterrein is een transitie zone tussen private ruimte langs de plas en de statige culturele uitstraling langs de Woerdsestraat.

Aan de Woerdsestraat zijn enkele gaarden en boerenbedrijven te vinden die zich zowel met grootschalige als kleinschalige landbouw bezighouden. Ook is aan het einde van de Woerdsestraat de Landwinkel te vinden waar lokale producten verkocht worden. De kavel doet mee in het ritme van woonerf en gaarden en de culturele status van erf en ensemble speelt hier een behoudende rol in.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het woonerf uitgebreid en het erf ensemble verstevigd. Het huidige woongebouw is gerenoveerd en behoud zijn functie, de schuur wordt herbouwd meet woonfunctie maar blijft in ruimtelijke vorm onderhevig aan het hoofdwoongebouw. Het oorspronkelijke ensemble word behouden met ene kleine verschuiving van de schuur om zo de leefkwaliteit te verhogen. Op het achterterrein wordt aan het water een nieuw woonvolume geprojecteert die samen met een nieuwe schuur en 2 maal een tinyhouse op het middenterrein een schakeling vormen tussen de bestaande gebouwen en het erf. Aan de voorzijde van de kavel word de inrichting aangepakt om de culturele waarde van de kavel te verstevigingen. Een combinatie van een éénduidige inrit, hagen en uitbreiden van de boomgaard zorgt voor een duidelijk aangezicht van de kavel die meespeelt in het bestaande gaarden landschap en lintbebouwing langs de Woerdsestraat. In het verlengde van de enkele inrit ontstaat een collectief terrein waar de bestaande en gerenoveerde bebouwing middels paden en een pleintje gekoppeld zijn aan een schuur en mogelijk carport. Dit nieuwe volume van schuur/carport dient als een gezamenlijke opslag van apparatuur en materialen, eenzelfde functie die de oorspronkelijke schuur heeft gehad. Achter de schuur ligt het nieuwe woonhuis die het erf ensemble naar het water afsluit.

Op de kavel ontstaat een erf die enkel dient voor wonen is een collectieve vorm. De enkele inrit, geclusterde parkeerplaatsen en de collectieve tuin- en schuurvoorziening zorgen hiervoor en houden dit in stand. De culturele waarde en uitstraling van de kavel blijft gewaarborgd door de hiërarchische opbouw van hoofdgebouw, bijgebouwen en schuur. Deze dienen in verschijningsvorm dan ook onderhevig te zijn aan het hoofdgebouw. De invulling van de kavel; boomgaard langs de Woerdsestraat, en openheid aan de Zandseplas zijn essentieel voor de ruimtelijke vertaling van het erf en haar culturele waarden.

1. Het herbouwen en renoveren van de bestaande woning met schuur. De woning blijft een

woning de schuur wordt twee woningen. Belangrijk in dit aspect is dat zowel de woning als de schuur herkenbaar worden terug gebouwd in de stijl zoals ze nu zijn.
2. Het toevoegen van nieuw bouwvolume. Dit kan gedaan worden buiten het bestaande bouwvlak waardoor er interessante doorzichten ontstaan en het ensemble een erf-achtig aanzicht krijgt. De toe te voegen bebouwing mag anders zijn en kan bestaan uit natuurlijke en duurzame materialen.
3. De terrein inrichting is een onderdeel die dit plan doet slagen. Omdat de initiatiefnemer het plan gefaseerd wil aanpakken is een direct goede integrale inrichting nodig om het plan de juiste uitstraling te geven. Aangegeven wordt dat het een klein erfje moet zijn met een gezamenlijk schuur-parkeren en binnenplaats die rijkt tot aan de plas. Om de woningen heen heeft elke bewoner een stukje privé grond.

De initiatiefnemer heeft aangegeven om eerst met aspect 1 langs de welstand te willen, om met het bouwen van deze fase de financiering voor het totaal plan rond te krijgen. Op 28 oktober 2020 zijn de bouwplannen voorbesproken met de commissie Beelkwaliteit en zijn de plannen akkoord bevonden.

Het plan heeft een interessante locatie aan de Zandseplas. De ruimtelijke gedachte voor deze locatie is de erf opzet die past bij het agrarische verleden van de plek. Kenmerkend is een hoofdgebouw met meerdere kleinere bijgebouwen, dit is nu mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. De initiatiefnemer schuift met de bouwvlakken om een ensemble te creëren de meer verspreid licht op de kavel. Dit lijkt niet ondenkbaar als bestaande zichtassen en de relatie met het water in stand blijven. Voor verdere uitwerking zal er ruimtelijk goed nagedacht moeten worden over bouwhoogtes en de toe te passen scheidingen tussen de woningen, dit moet passen bij een woonerf.

De getoonde tekeningen geven een goede denkrichting weer maar er zal in uitwerking en detaillering op aankomen of het een alomvattend plan is wat past bij deze locatie.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

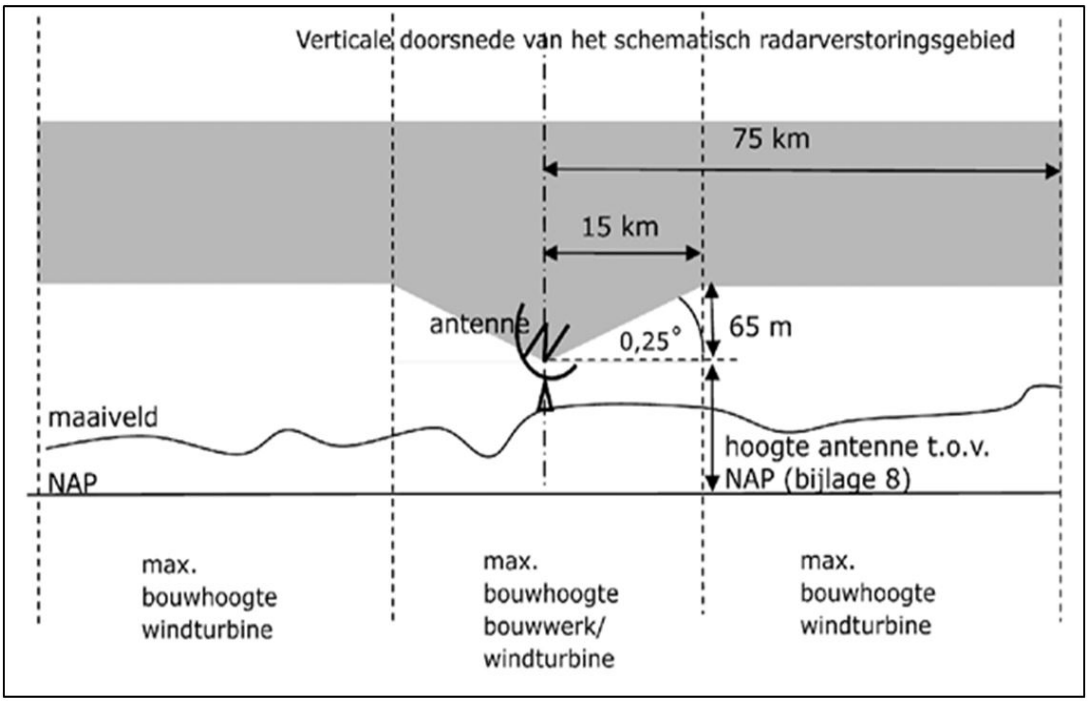
In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Daarnaast geldt voor de verschillende militaire vliegvelden in Nederland dat er rondom de vliegbasis geen hoge bebouwing gerealiseerd mag worden om geen belemmering te vormen voor de radar- en communicatieapparatuur. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevat in artikel 2.4 regels ten aanzien van de bouwbeperkingen in relatie tot radarverstoringsgebieden. Daaruit volgt dat er voor een zone van 15 kilometer rondom de antenne maximale bouwhoogtes voor bouwwerken en windturbines gelden. Het bepalen van deze maximale bouwhoogte moet worden bepaald aan de hand van de hoogteligging (NAP) van de antenne, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf de radarantenne. Buiten deze 15 kilometerzone geldt tot 75 kilometer een maximale bouwhoogtegrens voor de tippen van de wieken van windturbines. Een en ander is in de onderstaande afbeelding schematisch weergegeven en ook als zodanig opgenomen in het Rarro.



Aangezien binnen dit plan enkel bouwwerken worden ontwikkeld en er zich binnen een straal van 15 kilometer geen radarantennes aanwezig zijn, vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het plan is daarom niet in strijd met de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

In maart 2018 is de subregionale woonagenda in de colleges van de subregio vastgesteld. Met een regionale kop en die subregionale bijdragen is de woonagenda ook door de provincie vastgesteld.

In de subregionale woonagenda wordt uitgegaan van zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten. In de kwantitatieve uitgangspunten is het uitgangspunt dat we gaan voor een versnelling in de woningbouw, waarbij 70% van de richtlijn van ongeveer 16000 woningen tot 2027 nog voor 2022 wordt opgeleverd. Een enorme opgave, waarin ook dit plan een bijdrage levert.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat de ontwikkeling voorziet in een behoefte.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam
Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Voor de Provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Alle woningen in onderhavig project zijn levensloopgeschikt en de appartementen in het sociale huursegment zijn bedoeld voor ouderen die beschut willen wonen (wonen met zorg voor ouderen). Het plan draagt hiermee bij aan een duurzaam woon- en leefklimaat.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening:
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer:
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Er is geen beleid uit de Omgevingsvisie relevant in relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt 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.





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

1. Economisch veerkrachtige stad

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

werkgelegenheid, zowel voor hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

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

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

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

Conclusie

De woningbouwplannen voldoen aan en versterken opgaven 3 en 4. Het plangebied biedt diverse woningtypen zodat er gevarieerde, gemengde wijken ontstaan in de Waalsprong. De ontwikkeling vergroot het woningaanbod en verkleind het woningtekort.

8 richtinggevende keuzes

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

1. Compacte, dynamische stad
2. Toekomstbestendige wijken
3. Groene, gezonde stad
4. Duurzame mobiliteit
5. Energieopgave
6. Groter centrumgebied
7. Sterke campussen
8. We omarmen het kanaal

Conclusie

Richtinggevende keuzes 2, 3em 4 zijn van toepassing op het plangebied . Het plangebied en in groter geheel onderdeel van de Waalsprong, biedt een mix van woningen en woonmilieus, met voorzieningen in de buurt.

3.3.2 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.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 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 de directe omgeving zijn alleen woonbestemmingen beschreven, water en groen. Aan de overzijde van de Woerdsestraat geldt een agrarische bestemming (bestemmingsplan Lingezege 2012, “Agrarisch De Woerdt”). Hierin zijn milieubelastende activiteiten zoals evenementen of het gebruik van bestrijdingsmiddelen op korte afstand (50 meter) van woonobjecten alleen toegestaan indien aangetoond kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat

In de bestaande situatie is er een fruitboomgaard aanwezig tegenover de planlocatie op een afstand van minder dan 50 meter. Het perceel behoort toe aan Fruitbedrijf de Woerd. Dit bedrijf gebruikt bestrijdingsmiddelen maar zet deze gematigd in en is hiervoor ook 'On the way to Planet proof “ -gecertificeerd (informatie Omgevingsdienst Regio Arnhem). De eisen voor de toepassing van bestrijdingsmiddelen in open teelt zoals in de huidige perenboomgaard zijn aangescherpt na het opstellen van het bestemmingsplan van 2012. In de huidige eis wordt uitgegaan van 75% driftreductie ten opzichte van de referentietechniek (artikel 3.78a Activiteitenbesluit.). In een onderzoek dat de gemeente Nijmegen heeft laten uitvoeren naar de verspreiding van bestrijdingsmiddelen (Onderzoek naar driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaardbespuiting, 2014) ten behoeve van het project Skaeve Huse blijkt (tabel 19 pagina 26) dat met de huidige toepassingseisen en de aanwezigheid van een windhaag er op meer dan 15 meter afstand geen gezondheidseffecten te verwachten zijn. De afstand van de dichtstbijzijnde rij perenbomen tot aan de haag aan de overzijde van de Woerdsestaat is 15 meter. Bij het handhaven van deze windhaag/groenstrook aan de planzijde zijn er geen gezondheidseffecten binnen het plangebied.

4.2 Geluid

Bestemmingsplan Landschapszone-13 (Woerdsestraat 14) maakt nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk en ligt binnen de geluidzone van de Zandsestraat. Daarom is de geluidsbelasting berekend.

De berekening is gebaseerd op de verkeersprognose 2030-H70. Deze prognose gaat uit van de volgende gegevens:

Weg

Naam | Coördinaten | Eigenschappen | Verdeling | Intensiteit | Emissie

Gemiddelde uurverdeling per categorie per periode

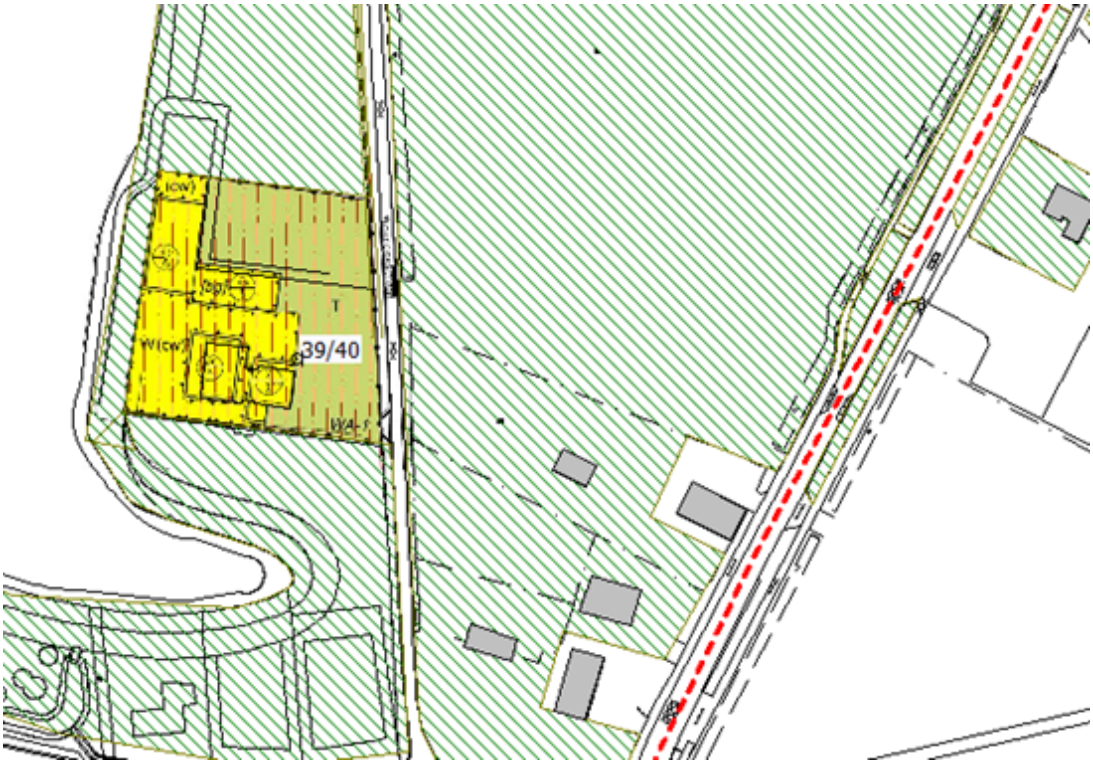
Categorie	Dag	Avond	Nacht	Totaal
Uurintensiteit [%]	6,49	3,51	1,00	99,92
Motorfietsen [%]	--	--	--	
Lichte mvtg [%]	97,33	96,87	96,89	
Middelzware mvtg [%]	2,02	1,98	1,74	
Zware mvtg [%]	0,65	1,15	1,36	
Totaal [%]	100,00	100,00	100,00	

Etmaalintensiteit

4949,43

De maximale snelheid zal op termijn worden verlaagd naar 60 km/uur.

De resultaten voor (begane grond en op de 1e verdieping) staan in het onderstaande plaatje.



Conclusie

Het verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

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 luchtkwaliteiteisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO^2), stikstofoxiden, fijn stof (PM10), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO^2 en PM^{10}. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO^2 en PM^{10} uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

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

Tabel: luchtkwaliteit

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO^2 en/of PM^{10}, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

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

In het onderhavige plan bestaat het voornemen om op de locatie 3 nieuwe woningen en 2 tiny houses te realiseren. De netto verkeersaantrekkende werking van deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

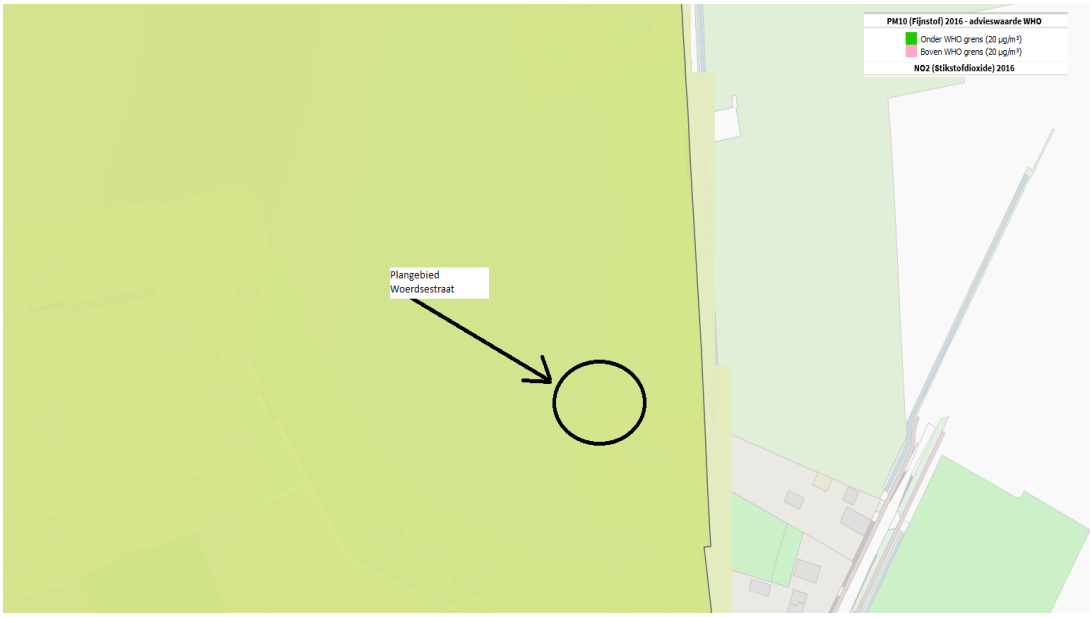
Ad b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM^{10}) en stikstofdioxide (NO^2), met name kinderen,

ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De te realiseren woningen zijn geen gevoelige bestemmingen. Daarnaast wordt sowieso geadviseerd rekening te houden met de gezondheid van de bewoners en is het aan te raden dat luchtbehandelingssystemen van luchtkwaliteitsfilters worden voorzien zodat de inname van fijnstof en roetdeeltjes binnen gebouwen voor een groot deel gereduceerd kunnen worden.

Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijnstof niet hoger dan de grenswaarden (tot 20 µg/m3 stikstofdioxide). Zie onderstaande figuur met de concentraties stikstofdioxide in 2016.



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

4.4 Geur

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

Doorwerking plangebied

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

4.5 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en door risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. In de omgeving van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen (A524 en A-533). Voor het overige zijn er geen risicobronnen die een PR of invloedsgebied over het plangebied hebben liggen.

Het plangebied ligt niet binnen de 100% lethaalcontour. Beide gasbuisleidingen hebben een invloedsgebied van 540 meter aan weerszijde van de leiding en een 100% lethaal gebied van 210 meter. Dit laatste wil zeggen dat indien de leiding breekt er een fakkelbrand ontstaat waardoor iedereen op een afstand van 210 meter van de breuk komt te overlijden ten gevolge van de grote hittestraling van meer van 35 kW per m^2. Deze grote gasbuisleidingen worden echter zeer goed beschermd tegen corrosie en andere risico's op leidingbreuk. De kans op zo'n leidingbreuk is dan ook zeer klein. Uit berekeningen van 2017 blijkt dat het bestaande groepsrisico in deze omgeving nog ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en dat de hoogte van het groepsrisico vooral wordt bepaald door de bestaande wijken aan de westzijde van de Mauritssingel. Het plan voorziet in het toevoegen van slechts 3 woningen. Het toevoegen van dit kleine aantal woningen buiten de 100% lethaal zone van de buisleidingen zal geen effect hebben op de hoogte van het groepsrisico. Hier wordt dan ook verder afgezien van een uitgebreide groepsrisicoverantwoording.

Aan de Veiligheidsregio Gelderland Zuid is om advies gevraagd op grond van het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Artikel 12). In haar advies (Bijlage VRGZ, 24-6-2020) concludeert de VRGZ dat de bestrijding van een fakkelbrand zich richt op secundaire branden die ontstaan en dat voor het uitdoven van de fakkel de hulp van de Gasunie noodzakelijk is. Daarnaast wordt aangegeven dat bij een calamiteit er binnen in de woningen voldoende bescherming is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 Bodem

Ten behoeve van de aankoop zijn begin 2000 enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende 2 bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Woerdsestraat 14 te Ressen , DHV d.d. 27-12-2000.
- Nader onderzoek Woerdsestraat 14 te Ressen, DHV, d.d. 06-03-2001.

Uit beide bodemonderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit om en nabij de woning (op de kadastrale percelen Nijmegen, sectie E, nrs. 126 en 127) niet noemenswaardig verontreinigd is.

De grondwaterverontreiniging nabij de ondergrondse tank is aanvullend onderzocht; de verhoogde waarde in het grondwater kon niet worden gereproduceerd en in horizontale en verticale richting zijn geen verhoogde waarden gemeten. Op eerdergenoemde percelen is geen verder bodemonderzoek meer uitgevoerd en heeft geen bodemsanering plaatsgevonden.

Significant verhoogde gehalten in de grond worden alleen gemeten in de onderzochte boomgaarden.

Ten behoeve van het ontgraven van grond voor de aanleg van de Zandsesplas is op kadastraal perceel Nijmegen, sectie E, nr. 125 onderstaand onderzoek uitgevoerd:

- Nader bodemonderzoek bestrijdingsmiddelen Landschapszone perceel 125 in Nijmegen, Envita d.d. 18-06-2012.

In vier van de veertig vakken (3c, 4d, 6b en 7b) wordt een overschrijding van de interventiewaarde aangetoond voor de bestrijdingsmiddelen DDD/DDE/DDT (zie rode vakken in bijgevoegde tekening). In vijftien van de veertig vakken wordt een overschrijding van de tussenwaarde voor DDD/DDE/DDT aangetoond (gele vakken in tekening). In alle overige vakken wordt de lokale maximale waarde (LMW) overschreden (blauwe vakken in tekening).

Vervolgens heeft een grote hoeveelheid grondverzet plaatsgevonden voor het realiseren van de Zandseplas.

Conclusie

Op basis van het voornoemde verwachten we bij het realiseren van de gewijzigde bestemming geen onoverkomelijke maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging. Bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning zal wel een recent bodemonderzoek moeten plaatsvinden omdat nu een beoordeling is gemaakt op basis van verschillende rapporten en sanering.

4.7 Water

4.7.1 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.

4.7.2 Algemeen

Het plan behelst het mogelijk maken van zes woningen aan de Woerdsestraat.

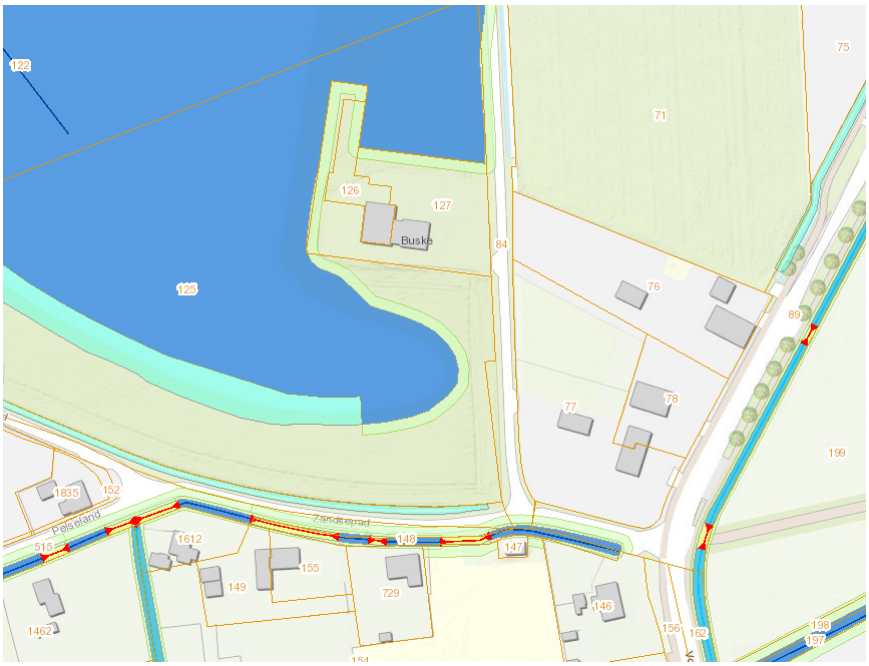
Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Zandse plas. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023, het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (2009) en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant.

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.

4.7.3 Oppervlaktewater

Het plangebied ligt aan Zandse plas.



Figuur: Legger wateren Waterschap Rivierenland

De woningen worden op een oever van de Zandse plas gerealiseerd. De vloerpeilen van de te bouwen woningen dienen tenminste NAP + 10,00 m te bedragen. Voor een rij nabijgelegen woningen die ook op de oever van deze plas gebouwd worden, is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. In dat plan wordt afdoende aangetoond dat ten gevolge van golfslag of golfoploop geen schade aan de woningen zal ontstaan bij de voorgenomen inrichting van het plangebied.

Met name in het zomerhalfjaar kunnen lage waterpeilen in de plassen voorkomen. Een oever van de Zandse plas is gelegen in het perceel dat bekend staat als gemeente Nijmegen, sectie E, nummer 1207. Dit perceel is eigendom van de initiatiefnemer.

De oever kan bij lage waterpeilen droogvallen. Het waterschap is voornemens het oppervlaktewater dat nu nog een A-status heeft de C-status te geven zoals ook gedaan is bij de woningen aan de noordelijke oever van de Zandse plas die gelegen zijn aan het Zandsepad. Wateren met een C-status zijn van tertiair belang voor de het waterbeheer. Voor deze oever geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht door het waterschap. De initiatiefnemer is eigenaar van het betreffende perceel. Voor watergangen met een C-status bestaat geen onderhoudsplicht. Waterschap en gemeente zullen geen eigenaar van het betreffende perceel worden en het onderhoud van de oever niet uitvoeren.

In het perceel bevinden zich steigers, vlonders en andere obstakels zoals een heg. Deze obstakels komen in de onderhoudsstrook te liggen. Dat is een probleem tenzij vlonder en steiger zodanig sterk zijn dat zwaar materieel er overheen kan rijden zonder dat ze beschadigd raken. Wanneer de kans bestaat dat schade zal ontstaan door het onderhoud is de aanleg in principe niet toegestaan.

Echter door het aanpassing van de status van het water in het betreffende perceel vervalt de

onderhoudsplicht voor het waterschap en wordt de eigenaar van het perceel voor het eventuele onderhoud verantwoordelijk. Bij verkoop van het perceel geldt deze verplichting voor de nieuwe eigenaar. De onderhoudsplicht gaat mee naar de nieuwe perceeleigenaar.

Het waterschap adviseert het talud onder en rond de steiger te laten bestaan. Verdere informatie over het beleid rond de aanleg van steigers/ vlonders kunt u vinden op onze website, of via onze collega's van vergunningen: vergunningen@wsrl.nl. Door de fluctuerende waterstanden van de plassen zal zich trouwens meestal geen water onder of nabij de vijver bevinden.

Voor de bouw van steiger en vlonder is afhankelijk van het ontwerp een vergunning en/of melding nodig. Voor advies hierover kan contact opgenomen worden met de afdeling vergunningen van het waterschap.

Het plan ligt aan de oostelijke oever van de Zandse plas. In deze hoek van de plas kan golfslag optreden. De woningen dienen voldoende hoog gebouwd te worden om overlast ten gevolge van golfslag te voorkomen. De vloerpeilen dienen daartoe tenminste NAP + 10,00 m te bedragen. Uit berichten hierover heeft het waterschap geconcludeerd dat sprake is van een voldoende hoog vloerpeil.

4.7.4 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 onder andere bereikt worden door maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, (bijvoorbeeld ophogen) of 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.

4.7.5 Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Woerdsestraat. De riolering is uitgevoerd als drukriolering. Gemalen en persleidingen pomp het afvalwater naar riolering in het Zandsepad. Tot enkele jaren gelden lag daar vacuümriolering. Deze is vervangen door vrijvervalriolering. In het Zandsepad staat een tijdelijk rioolgemaal dat het water verder pompt. In de toekomst zal de riolering in het Zandsepad onderdeel uitmaken van de vrijvervalriolering in de nieuwe wijk Vossenpels zuid waaruit twee rioolgemalen het water naar de riolering van Lent zullen pompen. Een figuur die een overzicht van de riolering toont is niet ingevoegd omdat de wijziging van de riolering nog niet in het beheersysteem verwerkt is. Hemelwater mocht en mag niet via de drukriolering afgevoerd worden.

Het plangebied ligt aan de Woerdsestraat. Aan de overzijde van de weg bevindt zich in een particuliere weide een rioolgemaal. De woning op bijbehorend perceel loost haar afvalwater op het gemaal. Het gemaal pompt het ingezamelde afvalwater naar vrijvervalriolering in het Zandsepad. Het is niet bekend of de bestaande woning in het plangebied een aansluiting op de riolering heeft.

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. Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden, zowel binnen als buiten de gebouwen. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Voor dit plan is dat niet het geval. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd of bovengronds naar oppervlaktewater te worden afgevoerd (geen ondergrondse leidingen dus). 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 met infiltratie van hemelwater in de bodem 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 afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend worden en is een watervergunning vereist. Dit geldt zowel voor plannen waarbij hemelwater rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd wordt als voor plannen waarbij hemelwater niet rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd wordt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij infiltratievoorzieningen.

Geadviseerd wordt hiervoor contact op te nemen met het waterschap.

Onderdeel van het bouwen van nieuw verhard oppervlak is het lozen van het hemelwater dat op het nieuwe oppervlak valt. In principe is die lozing geen probleem, zolang het te lozen water schoon is: er mag daarom geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen. Voor de bouw van de woningen is wel een watervergunning vereist, namelijk de lozing van hemelwater vanaf nieuw verhard oppervlak.

Voor het nieuwe verhard oppervlak is normaliter compensatie vereist. Dit gebeurt meestal in de vorm van bijvoorbeeld het graven van nieuw water. In de Waalsprong is dat echter niet nodig. In de Waalsprong bestaat namelijk een vooraf gerealiseerde water-compensatie die bedoeld is voor (of althans gebruikt kan worden voor) alle vormen van nieuwe verharding in het gebied. De gemeente moet deze extra verharding opnemen in de waterboekhouding.

Het waterschap adviseert hierover contact op te nemen met de gemeente bij de aanvraag van de watergunning (die u indient bij het Waterschap) en te benoemen dat de compensatie op deze manier door de gemeente is verwerkt.

Het is niet zeker of de bestaande woning in het plangebied op het rioolgemaal aan de overzijde van de Woerdsestraat aangesloten is. Echter als dit het geval is, is de woning op het betreffende gemaal aangesloten. In dat geval gaat het om een aansluiting onder de openbare weg door op het gemaal dat dus in een particuliere weide staat. Als de bestaande woning naar het gemaal afvoeren, dient voor de aansluiting van nieuwe woningen van die leiding gebruik gemaakt te worden.

Alle nieuwe woningen in dit plan moeten hun afvalwater naar dit gemaal afvoeren. Elke woning dient een eigen aansluiting op terreinriolering in het particuliere plangebied te krijgen inclusief controleput. Elke woning dient een controleput in de aansluiting te hebben. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In de huidige situatie is sprake van maximaal één aansluiting als het afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd door het drukrioolgemaal aan de overzijde van de straat. In de toekomstige situatie gaat het om tenminste vier maar mogelijk zes aansluitingen op de riolering. De riolering naar het gemaal ligt grotendeels in particulier terrein. Dit geldt ook voor het gemaal zelf. Dat betekent dat voor de afvoer van het water goede afspraken gemaakt en vastgelegd moeten worden.

Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Rioolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig rioolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd.

Voor het plan dient een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden. Dit plan dient invulling te geven aan de afvoer van het afvalwater. Dit plan dient ter goedkeuring bij de gemeente ingediend te worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd te zijn. Geen goedgekeurd waterhuishoudkundig plan betekent een niet-ontvankelijke aanvraag.

De ontwikkelende partij is ervoor verantwoordelijk dat het afvalwater op de juiste wijze naar het rioolgemaal afgevoerd wordt. Het waterhuishoudkundige plan dient dit voldoende duidelijk inzichtelijk te maken.

4.8 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

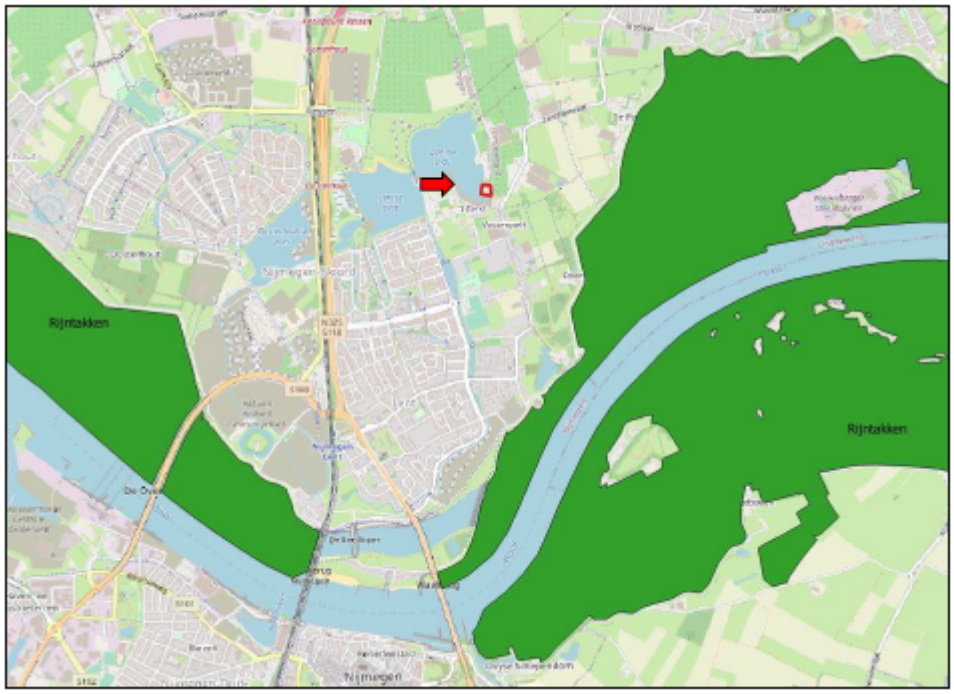
De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 inwerking getreden. Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.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

en beschermde houtopstanden. Het kappen van houtopstanden is niet aan de orde voor de uitvoerbaarheid van dit project. Er worden geen dikke bomen gekapt. In dit kader is meld- en herplantplicht niet van toepassing.

Beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden)

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

In de Quickscan ("Quickscan flora en fauna Woerdsestraat 14a Lent", Ekoza 17 augustus 2020) staat vermeld dat het plangebied op 680 meter afstand ligt van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rijntakken.



De werkzaamheden worden op enkele honderden meters uitgevoerd van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied ligt, los van de stikstofuitstoot, buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. De effecten op stikstofgevoelige habitattypen worden verderop in dit bestemmingsplan beschreven. Er zijn buiten eventuele stikstofeffecten geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

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 bijlage). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van

het bestemmingsplan in de weg.

Beschermde soorten

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

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

In de Quickscan (“Quickscan flora en fauna Woerdsestraat 14a Lent”, Ekoza 17 augustus 2020) staan de volgende conclusies:

Grondgebonden zoogdieren

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatief effect op grondgebonden zoogdieren. Voortplantingsplaatsen, vaste rust- of verblijfplaatsen en (functionele) leefomgeving van beschermde grondgebonden zoogdieren zijn in het plangebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vleermuizen

Op de locatie zijn geen geschikte gebouwen of bomen aanwezig, waardoor verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten. De schuur die gesloopt gaat worden bevat geen dakbeschot of spouw en biedt daarom geen geschikte verblijfmogelijkheden voor vleermuizen. Het plangebied is ook geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute voor vleermuizen. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vogels

De bebouwing op de locatie is niet geschikt als nestlocatie voor gierzwaluw en/of huismus. Dakbeschot en spouw of andere geschikte ruimten ontbreken namelijk. De bomen en de schuur zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Deze zijn niet aangetroffen. Een kerkuil heeft er in het verleden kort gerust maar van een vaste rust- of voorplantingsplek is geen sprake. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig. De bomen, opgaande vegetatie en struiken zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels. Actieve nesten mogen geen negatief effect ondervinden. De bomen, opgaande vegetatie en struiken dienen buiten het broedseizoen (half maart – half juli) verwijderd te worden om te voorkomen dat broedvogels er in gaan nestelen. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden buiten het broedseizoen, dienen de bomen, opgaande vegetatie en struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten. Dit brengt het risico met zich mee dat er nesten aanwezig zijn en dat bepaalde werkzaamheden niet door kunnen gaan.

Reptielen, amfibieën en vissen

Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten of te overwinteren is voor beschermde reptielen, amfibieën en vissen in het plangebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde planten of invasieve exoten waargenomen of te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ongewervelden

In het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Soortgroep	Soort	Maatregelen
Grondgebonden zoogdieren	n.v.t.	n.v.t.
Vleermuizen	n.v.t.	n.v.t.
Vogels	Algemene soorten	Verwijderen bomen, struiken en opgaande vegetatie buiten het broedseizoen (buiten 15 maart-15 juli).
Reptielen	n.v.t.	n.v.t.
Amfibieën	n.v.t.	n.v.t.
Vissen	n.v.t.	n.v.t.
Flora	n.v.t.	n.v.t.
Ongewervelden	n.v.t.	n.v.t.

Soortenmanagementplan Nijmegen de Waalsprong (SMP-N)

Het SMP-N is een eigen plan van de gemeente waarin zij aangeeft hoe in de ontwikkelgebieden van de Waalsprong wordt omgegaan met de daar voorkomende soorten i.c. de steenuil, ransuil, kerkuil, buizerd, roek, grote modderkruiper, rugstreeppad en poelkikker. Op basis van het SMP-N is een zogenoemde gebiedsontheffing soorten Wet natuurbescherming (Wnb) verkregen. Deze ontheffing is alleen mogelijk als in de eindsituatie een duidelijke 'plus' voor (beschermde) soorten wordt gecreëerd. Op 8 mei 2019 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten om de gevraagde ontheffing te verlenen.

Door uitvoering van het SMP-N wordt bewust een plus voor de natuur gecreëerd in de groenstructuur en in de gebouwen. Op die manier wordt ook de natuurbeleving van mensen in hun woonomgeving versterkt.

Groenstructuur, landschappelijke zone

Zowel voor de ontwikkel- als de eindfase geeft het SMP-N de ambitie en de integrale aanpak om te komen tot een duurzame instandhouding van op dit moment in het gebied de Waalsprong voorkomende beschermde diersoorten steenuil, ransuil, kerkuil, buizerd, roek, rugstreeppad, grote modderkruiper en poelkikker. Daartoe wordt de landschappelijk zone rondom de meer stedelijke woningbouwlocaties van de Waalsprong zodanig ingericht en beheerd dat er kansen worden geboden voor de beschermde soorten en er voor biodiversiteit in algemene zin een plus wordt behaald.

Als ontwerpkader is gekozen voor elementen en sfeerbeelden van de historische inrichting van het landschap zoals dat aanwezig was, voor de opkomst van de kassentuinbouw in de zestiger jaren van de vorige eeuw. Door het accent te leggen op het behouden, terugbrengen en versterken van karakteristieke landschapselementen (zoals houtwallen, groepjes, solitaire bomen of bomenrijen, struweelheggen, poelen en kruidenrijke graslanden) wordt een heel natuurlijk passend kader geschapen voor de (her)inrichting van de landschappelijke zone van de Waalsprong. Deze zone zorgt ook voor een directe ecologische verbinding en aansluiting met

omringende groene gebieden. De landschappelijke zone bedient hiermee zowel de woningbouw (ruimtelijke kwaliteit, beleving inwoners) als de natuur (met landschapselementen die afgestemd zijn op de specifieke soorten).

In de ontwerpen per deelgebied is aandacht besteed aan de samenhang tussen de inrichtingselementen en zijn er verschillende milieus gecreëerd waardoor er per soort accenten zijn gelegd. Door deze verschillende accenten ontstaan gebieden die geschikt zijn voor de soort maar die ook gebruikt kunnen worden door andere soorten.

Wijzigingsbesluit kleine marterachtigen

Omdat de kleine marterachtigen bunzing, hermelijn en wezel niet in een gunstige staat van instandhouding verkeren heeft de provincie Gelderland besloten om deze soorten niet meer te laten vallen onder een vrijstelling van de Omgevingsverordening. Deze soorten zijn vanaf 1 maart 2019 geregeld via een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Vandaar dat op 14 juli 2020 een wijzigingsaanvraag is ingediend voor het opnemen van de kleine marterachtigen in het SMP-N en de gebiedsontheffing via een wijzigingsbesluit. Op 26 augustus 2020 in het ontwerpbesluit genomen om deze ontheffing te verlenen. Op 28 oktober 2020 is het definitief besluit genomen om deze ontheffing te verlenen.

Het plangebied grenst aan de verbindingszone. Ter plekke van deze verbindingszone dient een doorlopende groene oever (onbebouwd en onverhard) van minimaal 1 meter breed aanwezig zijn om de verbinding te garanderen. De verbindingen zijn nodig om versnippering en isolatie tegen te gaan. De begroeide oevers van de watersingel en de plassen vormen daarin een belangrijk element.

Onderstaande kaart is een deel van de Mitigatiekaart kleine marterachtigen



Natuurinclusief bouwen

Via het SMP-N wordt ook deels invulling gegeven aan de aangenomen raadsmotie 'Natuurinclusief bouwen' van 14 november 2018. Ter uitvoering van de raadsmotie wordt in de

Waalsprong een wijk ontwikkeld waar rekening wordt gehouden met allerlei aspecten van de natuur of die nou zeldzaam en beschermd zijn of niet. In dit licht is een korte handleiding Natuurinclusief bouwen opgesteld die makkelijk toepasbare brokjes biedt waaruit gekozen kan worden, afhankelijk van wat in welke situatie mogelijk is (bijlage 5 van het SMP-N).

Om natuurinclusief bouwen te implementeren in de bouwplannen, is de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong opgesteld. Deze toolbox is gebaseerd op de omgeving, de gewenste soorten en de ambitie en gekoppeld aan de Leidraad natuurinclusief bouwen, renoveren en verduurzamen van de Provincie Gelderland. Het systeem richt zich in eerste instantie op de gebouwgebonden soorten gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw maar op basis van de ecologische potenties en behoeften, worden er binnen de deelgebieden bepaald op welke soorten en aanvullende maatregelen de focus wordt gelegd. Voor de Waalsprong geldt vanaf 2020 het in het SMP-N vastgelegde minimumambitieniveau. Dit betreft geïntegreerde voorzieningen in de gevels of onder dakpannen van hoogbouw en grondgebonden woningen. Om tot duurzame vestiging van de huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis te komen, zijn nestvoorzieningen alleen niet genoeg. Wanneer de soorten geen plek hebben om te foerageren, is de waarde van de nestvoorzieningen daar beperkt. De toolbox bevat daarom tevens groene omgevingsmaatregelen waardoor de stedelijke biodiversiteit wordt versterkt, de belevingswaarde voor de toekomstige bewoners vergroot en een bijdrage wordt geleverd aan klimaatadaptatie.

Het SMP-N is op 12 maart 2019 en de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong is op 4 februari 2020 door het college vastgesteld .

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 (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

In de Quickscan (“Quickscan flora en fauna Woerdsestraat 14a Lent”, Ekoza 17 augustus 2020) staat vermeld dat het erf op circa 125 meter ligt van het Gelders deel van Natuurnetwerk Nederland (GNN). De Groene Ontwikkelingszone ligt op circa 10 meter van het erf, aan de overkant van de Woerdsestraat. De provincie heeft geen doelstellingen voor gebieden die buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland mogen plaatsvinden.



Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. De provincie heeft geen doelstellingen voor gebieden die buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen. Deze ingreep tast de kernkwaliteiten niet aan en passen binnen het beleid van het Natuurnetwerk Nederland,

provincie Gelderland. Het afwegingskader EHS hoeft niet te worden doorlopen.

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

Gemeentelijk beleid

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. 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. In dit plangebied wordt ruimschoots voldaan aan deze norm.

Groenplan De groene draad (2007)

Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen". De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. Het plangebied grenst aan de Landschapszone, welke behoort tot de hoofdgroenstructuur.

<u>De Landschapszone</u>

Dit is een groene zone waarbij natuur- en recreatieterreinen worden opgehangen aan bestaande structuren, gevormd door de uiterwaarden, landgoed Oosterhout, de Ressense Wal, de landerijen en boomgaarden en waterplassen. Het westelijk deel van de Landschapszone wordt ingericht als stadspark (intensief), het oostelijk deel als landschapspark (extensief). Verbinding met andere landschappen in de directe omgeving is van belang vanuit ecologisch en recreatief oogpunt. De Landschapszone zal hierin een rol vervullen tussen de Oosterhoutse waarden en park de Woerdt dat onderdeel uitmaakt van het noordelijker gelegen Park Lingezegen.

Handboek stadsbomen (2009)

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen'. Het plangebied bevat geen elementen van de hoofdboomstructuur.

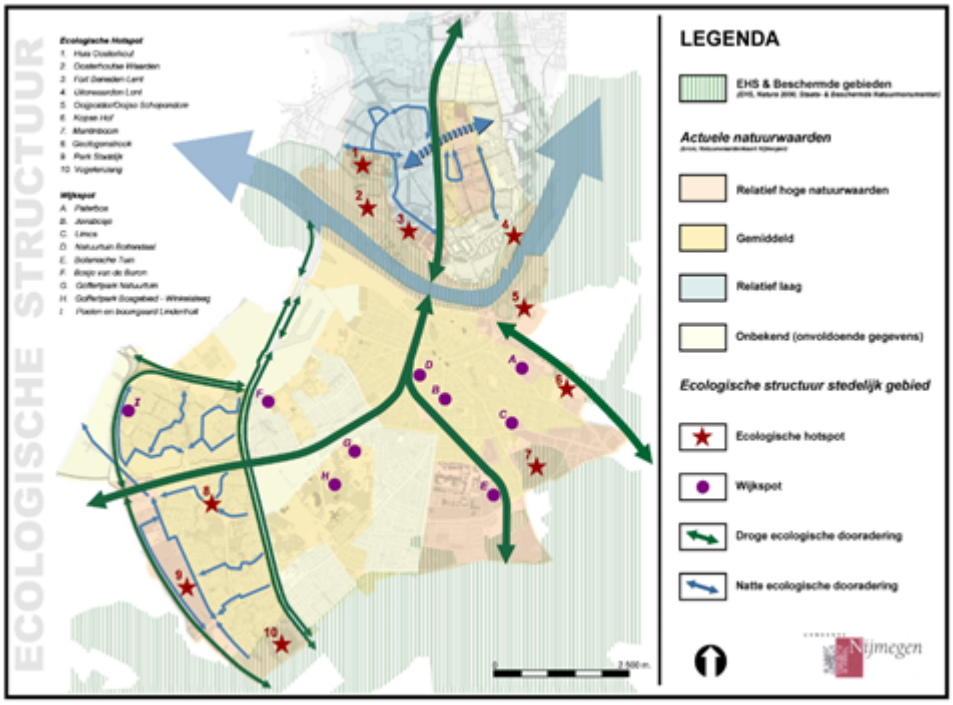
Ecologie van de stad

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere

zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Nijmegen heeft de ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen kansen voor natuur te benutten. Door het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen kan de ontwikkeling leiden tot een verbetering van de biodiversiteit. Met name in aansluiting op plassen en watergangen. De biodiversiteit kan worden gestimuleerd door het maaiveld in te richten en te beheren als bloemrijk grasland met plukjes struweel. De beplanting dient bij voorkeur te bestaan uit een menging van inheemse soorten. Deze maatregelen komen ten goede aan onder andere insecten, kleine zoogdieren en vogels.

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals dit plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Het bewust aanbrengen van schuil en nestgelegenheden aan gebouwen is een kans die eenvoudig benut kan worden. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd.

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.



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. Het aangrenzende gebied de Landschapszone is hierop ingericht.

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals dit plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Op 14 november 2018 heeft de gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de

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

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 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. Hemelwater kan opgevangen worden in het groen.

4.9 Archeologie

4.9.1 Rijksbeleid

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

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

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

4.9.2 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.

4.9.3 Bestaande archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied aan de Woerdsestraat kende vooraf de wetgevingszone waarde 1.

Waarde 1 wordt toegekend aan een gebied als er sprake is van een onbekende, lage of middelhoge verwachting. Deze waarde geldt voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Nijmegen. In veel gevallen is de waarde terug te voeren op het ontbreken van nadere kennis omtrent de situatie ter plekke.

Voor deze waarde geldt dat er in het kader van omgevingsvergunningen een ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Deze grens is gerelateerd aan het oppervlakte van het plangebied, namelijk groter dan 2.500 m2, en een ingreep die dieper gaat dan 30 cm. Daarnaast zijn er de algemene vrijstellingen uit het Bor, Bijlage II.

In het verleden zijn in de directe omgeving van het plangebied diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn sporen en vondsten aangetroffen uit de late prehistorie (Late-Bronstijd en/of Vroege-IJzertijd), de Late- Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen. Binnen het plangebied was niet eerder onderzoek uitgevoerd.

4.9.4 Onderzoeken en aangepaste waarden archeologie in het plangebied

Voor de bestemmingsplanwijziging was de beschikbare informatie met betrekking tot het plangebied te gering, vandaar dat er in 2020 nader onderzoek is uitgevoerd.

Om na te gaan hoe de situatie binnen het plangebied concreet was, en om daarmee te kunnen

bepalen of dit van invloed is op de haalbaarheid van het plan, is een gecombineerd bureauonderzoek met een verkennend plus karterend booronderzoek uitgevoerd.

Hoewel uit het bureauonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting leidde op het voorkomen van archeologische waarden daterend vanaf de Late-Bronstijd bleek uit het daarop volgende booronderzoek dat er binnen het plangebied op grote schaal recente verstoringen aanwezig zijn, waaronder geen archeologie meer kan zitten. Ook bleek dat een groot deel van het perceel in de moderne tijd is opgehoogd.

Daarom adviseerden de onderzoekers om hier verder geen onderzoek te doen. De kans op archeologie is dermate klein dat dit voor de gemeente reden is om het hele plangebied af te waarderen naar waarde 0.

Het uitgevoerde onderzoek is gerapporteerd als:

- ir. E.M. ten Broeke, Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Woerdsestraat 14a te Nijmegen, Doetinchem 2020, Econsultancy rapport 13351.001

De gemeente Nijmegen onderschrijft de resultaten van het onderzoek. Deze gegevens leiden tot een aanpassing van de bestemmingsplanwaarden.

4.9.5 Bestemmingsplanregels

Voor het hele bestemmingsplangebied gaat de waarde 0 gelden: er is vanwege archeologie geen omgevingsvergunning nodig. De wettelijke meldingsplicht voor de zogenaamde toevalsvondsten blijft echter gelden.

4.9.6 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.

4.10 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen 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 rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening

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

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

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

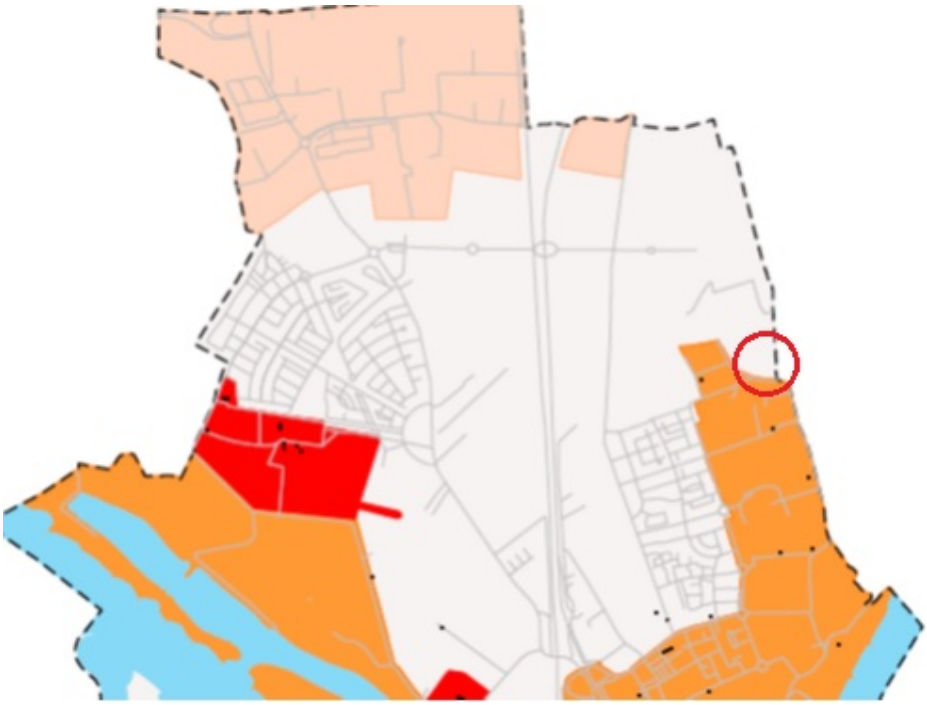
Nota Cultureel Erfgoed

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

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

cultuurhistorisch waardevolle structuren.

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Woerdsestraat 14 staat op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed. De woning en schuur vormen een cultuurhistorisch waardevol ensemble dat herinnert aan de tuindersgeschiedenis van Lent en omgeving. De woning betreft een traditionele tuinderswoning uit de jaren '30 van de twintigste eeuw. De eerste steen is gelegd op 11-1-1937 door Harrie Wolters. In de voorgevel bevindt zich een gevelsteen met 'Buske' erop. Zowel het exterieur als het interieur van de woning is nog grotendeels oorspronkelijk. Ook de schuur is traditioneel gebouwd, met bakstenen gevels en overkragend siermetselwerk en heeft een aantal raamopeningen met stalen ramen en een aantal deuropeningen en luiken om, vermoedelijk, fruit door naar binnen te transporteren. De schuur heeft een spouwmuur en was vermoedelijk bedoeld voor de opslag van fruit.

De tuinderswoning met schuur herinnert aan de belangrijke rol die de tuinbouw heeft gespeeld in de sociaal-economische geschiedenis van Lent. Het ensemble is een van de weinige voorbeelden die hier nog aan herinneren en om die reden zijn de woning en schuur van cultuurhistorisch belang.

De tuinderswoning maakt deel uit van het buurtschap 't Zand, het noordelijke deel van de Vossenpels. In de middeleeuwen dienden de Vossenpelsestraat en Woerdsestraat als postweg naar Ressen en Arnhem. Langs deze wegen ontstond lintbebouwing en kwamen de buurtschappen Vossenpels en 't Zand tot stand.

Dijkdoorbraken hadden voor goede overslaggrond gezorgd. Ter plaatse van Vossenpels en 't Zand bleef zand achter. Door deze zand door de klei te werken ontstond lichtere grond die uitstekend geschikt bleek voor het telen van fruit, tabak, groenten en bloemen. Meer naar het westen ('t Visveld) is het pakket zand dunner of geheel onder het klei terecht gekomen. Hier eindigde dan ook de tuingrond. De naam Keimate is aan deze overgang van grond ontleent. Mate betekent moeras, oftewel slechte grond.
Al in de 16^{e} eeuw werd in het land ten noorden van de Waal groente en fruit geteeld. De landbouwcrisis van de jaren '70 en '80 van de negentiende eeuw is waarschijnlijk één van de redenen waarom in Lent zoveel warmoezeniersbedrijven ontstonden. Europa werd overspoeld door goedkoop graan, vlees en tabak uit Amerika en andere landen. Dit betekende het einde van de tabakcultuur in de Betuwe, dus ook in Lent. De intensieve fruitteelt nam echter toe en ook het kweken van groente en bloemen. In de Vossenpels breidde zich ook de teelt van perk- en potplanten sterk uit.

Bestemmingsplanwijziging

Vanwege de vermelding van Woerdsestraat 14 op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed is afgesproken met de eigenaar dat het ensemble van woning en schuur behouden blijft. De volgende cultuurhistorische waarden zullen daarom geborgd moeten worden in het bestemmingsplan:

- Herkenbaar houden dat schuur en woning een ensemble vormen.
- Bestaande bouwmassa van de schuur, dat wil zeggen bouwvlak en nok- en goothoogten.
- Bestaande bouwmassa van de woning, dat wil zeggen bouwvlak en nok- en goothoogten.
- Architectonische kenmerken schuur.

De schuur is echter in zeer slechte bouwkundige staat. Hierdoor is herbouw nodig. Bij de

herbouw moet uitgegaan worden van de bestaande bouwmassa en karakteristieken van de schuur. Nok- en goothoogte zullen als bestaand terug moeten komen. Deze voldoen echter op dit moment niet aan het bestemmingsplan. Vanwege de cultuurhistorische waarden van Woerdsestraat 14 zal daarom de bestaande nok- en goothoogten in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Ook zal het bouwplan binnen de bestaande contouren moeten plaatsvinden. Bij uitwerking van het bouwplan moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de bestaande architectonische kenmerken, zoals het metselwerk met uitkragende sierraden en de gevelopeningen met stalen ramen en luiken.

Met een aanduiding cultuurhistorische waarde kan het bouwplan getoetst worden aan karakteristieke elementen als de architectuur van de schuur en de samenhang van woning en schuur.

Een woonfunctie in de voormalige schuur is vanuit cultuurhistorisch oogpunt uiteraard mogelijk.

Woning en schuur vormen een ensemble. Momenteel is er sprake van een verbindend element tussen de woning en schuur. Behoud van dit element is niet noodzakelijk. Het herkenbaar houden van het ensemble, dat woning en schuur oorspronkelijk bij elkaar hoorden, is wel noodzakelijk. In het bestemmingsplan zal hier met de toedeling van functies rekening mee gehouden moeten worden. Het verschuiven van het bouwvlak ten opzichte van de huidige locatie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook mogelijk, mits zoals hiervoor aangegeven de herkenbaarheid van het ensemble gewaarborgd blijft.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Woerdsestraat 14, maakt onderdeel uit van de wijk Ressen en ligt in het stadsdeel Nijmegen-Noord.

Het plangebied wordt ontsloten via de Woerdsestraat deze weg valt onder de categorie erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en is gelegen in de Gemeente Lingewaard.

Langzaam verkeer

Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser vanuit de Woerdsestraat ontsloten.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Vossenpelssestraat / Zandsestraat, deze bevinden zich op circa 200 meter loopafstand.

4.11.2 Expeditie

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

4.11.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening(2016).

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke" het plangebied valt in gebied "rest bebouwde kom". Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

4.11.4 Verkeersveiligheid

Het plangebied ligt aan een de Woerdsestraat (Ressen) deze weg valt onder de categorie erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en is gelegen in de Gemeente Lingewaard, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 60 km/h.

4.11.5 Verkeerstoename

Doordat in het plangebied het aantal woningen nagenoeg niet wijzigt is er geen significante verkeerstoename of verkeersafname.

4.12 Klimaat

Duurzaamheidsagenda en ambities

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

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

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 huidige regelgeving stelt eisen aan de energiezuinigheid bij nieuwbouw en renovatie. Vanaf 1 juli 2020 wordt voor nieuwbouw bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. Wij adviseren de woningen nu al op deze ambitie te opwerpen en vervolgens te toetsen in hoeverre dit in de geraamde bouwsommen past. Dit geeft de mogelijkheid om indien het budget te krap is voor volledig energieneutrale woningen, die elementen achterwege te laten (zoals zonnepanelen) die bij een verdere verduurzamingsslag alsnog toegevoegd kunnen worden, terwijl er wel een optimale gebouwschil en daarop afgestemde installatie ontworpen worden.

De energiebehoefte van een gebouw bestaat uit de warmte- en koudevraag en kan in kaart worden gebracht met een energiescan. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting, de aanwezigheid van koudebruggen, de vorm (geometrie), de ligging en de bezonning van een gebouw. Hierbij kan ook onderzocht worden of oververhitting in een

gebouw een probleem kan zijn en hoe de ventilatie geoptimaliseerd kan worden.

Hernieuwbare energie opwekken

De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. Naast de standaard zonnepanelen komen er steeds meer opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen. Door zonnepanelen in het ontwerp mee te nemen, zoals in het voorontwerp is gedaan, kan dit optimaal worden ingepast.

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 krijgen nieuwe woningen geen gasaansluiting meer. Dat betekent dat er een alternatieve warmtevoorziening voor de nieuwe woningen moet worden gekozen. Een aansluiting op het warmtenet van de Waalsprong is op dit moment en op deze specifiek deze locatie niet mogelijk, zodat het mogelijk wordt om voor andere alternatieve warmtetechnieken te kiezen. Die alternatieven zijn bijvoorbeeld voor de kleine wooneenheden infraroodpanelen of voor de grotere woningen een systeem met een warmtepomp. Veel gebruikte warmtepompsystemen zijn een luchtwarmtepomp of een gesloten bodemenergiesysteem.

Circulair en biobased bouwen

Het gebruik van grondstoffen zorgt voor uitputting van de aarde en de uitstoot van CO2. Het is daarom van belang om het gebruik van grondstoffen zoveel mogelijk te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door hergebruikte materialen te gebruiken en door het gebouw zodanig te ontwerpen dat hergebruik van materialen mogelijk is. Daarnaast zijn biobased materialen, zoals hout, stro en vlas, een goed alternatief. Voordelen ten opzichte van steen en beton zijn comfort en gezondheid (vanwege positieve effecten geluiddemping, luchtvochtigheid en binnenluchtkwaliteit), een betere binnenluchtkwaliteit, opslag van CO2 en natuurlijke afbreekbaarheid. Ook bij eventuele sloop van de bestaande gebouwen kan zo hoogwaardig mogelijk hergebruik worden nagestreefd.

Klimaatadaptatie

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

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

In het GRP 2017-2023 ligt accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress

tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Het beperkt willen houden van gezondheidsrisico is een ambitie die ook van toepassing is op de risico's van “nieuwe stoffen” in afvalwater, zoals bijvoorbeeld medicijnresten. Zie paragraaf water voor nadere uitwerking.

Natuurinclusief bouwen

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. De Toolbox Natuurinclusief bouwen is op deze locatie van toepassing. Kijk in de paragraaf Groen voor een nader uitwerking van natuurinclusief bouwen.

Klimaatadaptieve maatregelen

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

Denk bijvoorbeeld aan:

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 Systematiek van de planregels

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

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

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsplanregels

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

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

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

5.2.3 Algemene regels

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

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

5.3 Beschrijving per bestemming

Enkelvoudige bestemming

Tuin

De voortuin van de te realiseren woningen is bestemd als Tuin. De tuinbestemming wordt in ieder geval toegepast voor de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevel op het zijerf. Deze gronden mogen worden onder andere gebruikt voor tuin en groenvoorzieningen.

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

a. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
b. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan (voorwaarden zie artikel 8.1).

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

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

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

Algemene aanduidingsregels

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

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

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht en de slotregel.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De betreffende locatie is particulier terrein. De eventueel te maken aanpassingen, kosten e.d., ten gevolge van de realisatie van voorgestelde wijziging, in het openbaar gebied, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Conform het gestelde in artikel 6.12 Wro is er geen exploitatieplan opgesteld. De gemeentelijke kosten ten gevolge van deze ontwikkeling worden middels het heffen van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

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

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 24 februari 2021 een vooraankondiging gepubliceerd**.** De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie worden gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen

7.2 Overleg

Er spelen geen rijks-, provinciale dan wel waterschapbelangen. Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landschapszone - 13 (Woerdsestraat 14) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP24013-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

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

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

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

1.12 archeologisch deskundige

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

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 bebouwing

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

1.17 bed 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- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 slaapplaatsen.

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

1.21 bestaand

a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 BEVI-bedrijf

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

1.25 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.26 bijgebouw

een, vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat. Als functioneel ondergeschikt gebouw wordt verstaan een gebouw dat bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte.

1.27 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.28 bouwhistorischonderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis en bouwhistorische kwaliteit van een monument in de vorm van een bouwhistorische inventarisatie, -verkenning, -opname of -ontleding, uitgevoerd overeenkomstig de “Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek”.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwkundige afscheiding

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

1.31 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

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

1.35 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.36 cultuurhistorische waarden

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

1.37 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.

1.38 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.39 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.

1.40 dakterras

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

1.41 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.42 erf

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

1.43 escortbedrijf

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

1.44 garagebox

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

1.45 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.46 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.47 gebouw

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

1.48 geluidsgevoelige functies

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

<u>geluidsgevoelige gebouwen</u>

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

<u>geluidsgevoelige terreinen</u>

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

1.49 (geur)gevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt zoals bedoeld in Wet geurhinder en veehouderij.

1.50 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.51 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.52 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.53 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.

1.54 hoofdbebouwing

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

1.55 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.56 hoogwaardig openbaar vervoer

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

1.57 Hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal

2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen. De onzelfstandige woonruimten mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.58 huishouden

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

1.59 huisvesting in verband met mantelzorg

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

1.60 laden en lossen

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

1.61 landschappelijke waarden

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

1.62 kamergewijze bewoning

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

1.63 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.

1.64 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.

1.65 natuurlijke waarden

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

1.66 nutsvoorziening

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

1.67 omgevingsvergunning

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

1.68 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.

1.69 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.70 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.

1.71 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.

1.72 overig bouwwerk

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

1.73 overkapping

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

1.74 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.

1.75 parkeren

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

1.76 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.77 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.78 prostituee

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

1.79 prostitutie

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

1.80 prostitutiebedrijf

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

1.81 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.

1.82 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.83 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 parenclub, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.84 seksinrichting

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

1.85 stacaravan

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

1.86 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.87 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.

1.88 straatmeubilair

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

1.89 straatprostitutie

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

1.90 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.

1.91 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.

1.92 verblijfsgebied

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

1.93 verkameren

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

1.94 vervoermiddel

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

1.95 voertuig

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

1.96 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.97 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.98 wadi

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

1.99 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.100 winkelcentrum

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

1.101 wonen

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

1.102 woning

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

1.103 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.

1.104 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.

1.105 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.

1.106 woonwagen

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

1.107 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.

1.108 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.

1.109 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.110 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.111 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.

1.112 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

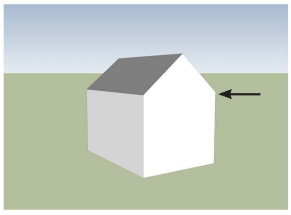
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

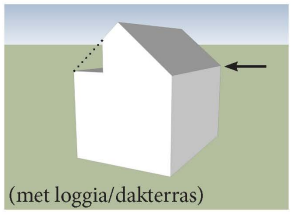
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

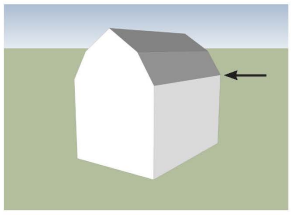
ZADELDAK



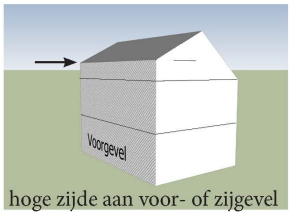
ONDERBROKEN ZADELDAK



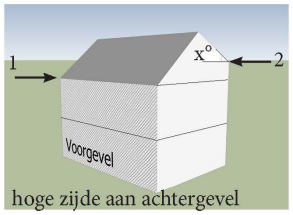
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

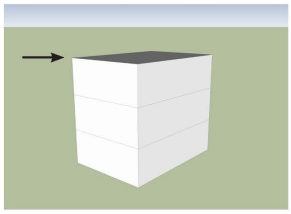


ASYMMETRISCH ZADELDAK

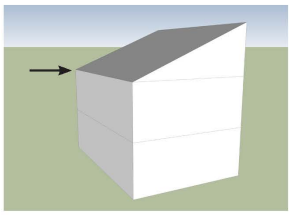


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

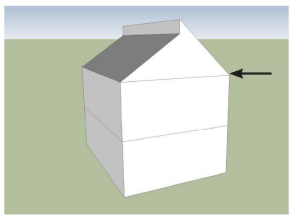
PLATDAK



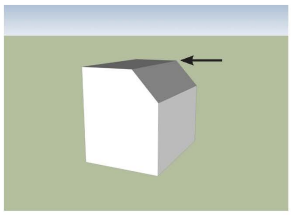
LESSENAARSDAK



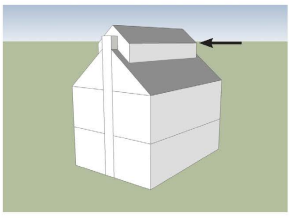
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



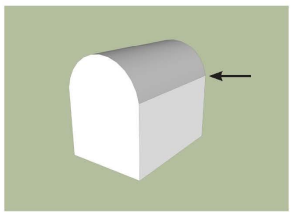
GEDEELTELIJK PLATDAK



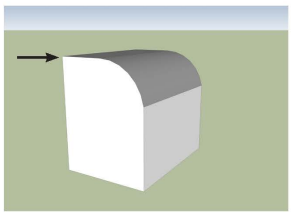
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



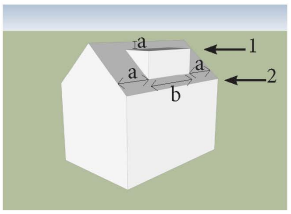
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

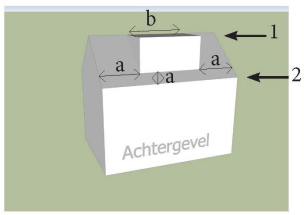


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



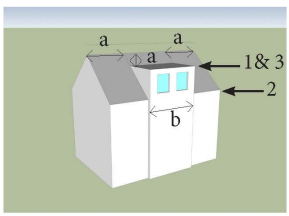
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



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

2.14 hoogte van een windturbine

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

2.15 inhoud van een bouwwerk

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

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.17 peil

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

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

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

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.19 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en groenvoorzieningen;
b. gebouwen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en);
c. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
d. in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

a. aan- en uitbouwen;
b. erfafscheidingen en andere 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. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
    1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
    2. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 15% van

de tot “Tuin” bestemde gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 15% is toegestaan;

b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen, zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie': tevens voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige cutuurhistorie;
c. ter plaatse an de aanduiding 'bijgebouwen'; uitsluitend voor 2 woningen en 'aangebouwde' bijgebouw(en);
d. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 7.1;
e. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Indien er hoofdgebouwen worden gebouwd, dan dient voldaan te worden aan de eisen uit Hoofdstuk 2 uit Toolbox Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen.

4.2.3 Specifieke bouwregels

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

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 6;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
c. ten aanzien van gebouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. 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 overkappingen mag ten hoogste 4 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
d. aan- en uitbouwen, en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 4 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
6. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat erf;
   2. in geval van een erf groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m^2;
   3. in geval van een erf groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2;
7. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m^2. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;

e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
f. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

4.2.4 Specifieke bouwregels aanduiding 'bijgebouwen'

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en bijgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
   1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en 'aangebouwd' bijgebouwen 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;

c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn maximaal 2 woningen al dan niet met een 'aangebouwd' bijgebouw' met een bebouwd oppervlakte van maximaal 50m^2 per woning toegestaan;

4.2.5 Specifieke bouwregels aanduiding 'cultuurhistorie'

het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende bouwwerken uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het bouwen van aan- en uitbouwen en overkappingen;

4.2.6 Toelaatbaarheid

Het bouwen als bedoeld in artikel 4.2.4 is slechts toelaatbaar voor zever geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het herkenbaar houden van de historische bebouwingstructuur waarbij de voormalige schuur en woning een ensemble vormde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

6.2 Ondergronds bouwen

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

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
d. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
e. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 6.1 is toegestaan;
f. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
g. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

7.1.1 Bouwregels

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

7.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m^2 bedragen;
b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

7.2 Seksbedrijf

7.2.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 8 Algemene 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.

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 'Landschapszone - 13 (Woerdsestraat 14)'.

