



bestemmingsplan

Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)

Plan

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)

IDN: NL.IMRO.0268.BP13010-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	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Relevant rijksbeleid	13
3.2	Relevant provinciaal beleid	14
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	17
4.1	Wonen	17
4.2	Verkeer en parkeren	18
4.3	Bezonning	19
4.4	Fysieke veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	21
4.6	Geluid	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Bodem	25
4.10	Water	26
4.11	Natuur en landschap	28
4.12	Archeologie	30
4.13	Cultuurhistorie	31
4.14	Leidingen	33
4.15	Explosieven	33
4.16	Klimaat	33
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	35
5.1	Systematiek van de planregels	35
5.2	Opbouw regels	35
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	55

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Tuin	59
Artikel 4	Verkeer	60
Artikel 5	Wonen	61
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 8	Algemene bouwregels	68
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 11	Overige regels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 12	Overgangsrecht	73
Artikel 13	Slotregel	75

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Bezonningstudie
Bijlage 2	Bodemrapport
Bijlage 3	Flora en Faunaonderzoek
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Kleine marterachtigen
Bijlage 6	Archeologie

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Bachstraat 29 is een schildersbedrijf aanwezig. Verhuizing van het bedrijf maakt her- ontwikkeling van de locatie mogelijk. De eigenaar heeft het plan opgevat op het terrein een apparte- mentencomplex voor 21 appartementen in de huursector te realiseren. Daartoe is een stedebouw- kundige visie opgesteld die ten grondslag ligt aan het voorliggende bestemmingsplan. Dit bestem- mingsplan maakt de realisering mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Nijmegen Oost en betreft een binnenterrein, ontsloten vanaf de Bachstraat. Figuur 1 geeft de globale ligging weer. Figuur 2 laat de bestaande bebouwingen en de begrenzing van het plangebied zien.



Figuur 1: Globale ligging plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie geldt het Bestemmingsplan Nijmegen Oost, vastgesteld op 26 juni 2013. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' en heeft een aanduiding 'bouwvlak'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Hieronder is een uittreksel uit de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 3: Uittreksel geldend bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Het beleidskader, geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, wordt in hoofdstuk 3 toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op sectorale aspecten en onderzoeken, waaronder milieu, waterhuishouding, archeologie en flora en fauna. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de wijze waarop de haalbaarheid van het plan verzekerd wordt. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op de maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De locatie betreft een perceel aan de Bachstraat 29 en is de locatie waar een schilderbedrijf is gevestigd. Het is een binnenterrein, gelegen tussen de woningen aan de Bachstraat en Groesbeekse- dwarsweg, de voormalige schoenfabriek Wellen en het Truus Mastpark aan de Van Beethovenstraat. De noordoostelijke hoek van het terrein grenst aan begraafplaats Daalseweg. Op het terrein staat momenteel een hoofdgebouw en enkele schuren en bijgebouwen; de rest van het terrein is geheel verhard. De achterkant van een tuinhuis (Groesbeeksedwarsweg 205) grenst aan het terrein. Een rij hoge coniferen staat op het perceel van de voormalige schoenfabriek. Een tuinmuur en enkele bomen en hoge heesters langs de rand van het Truus Mastpark leiden er momenteel toe dat ook aan de oostzijde het terrein van de omgeving is afgesloten. Voor auto's is het terrein toegankelijk vanaf de Bachstraat. De foto's hieronder geven enig nader inzicht.



Figuur 4: Luchtfoto



Figuur 5: Het huidige binnenterrein



Figuur 6: De toegangsweg, waarlangs de te verwijderen hekken

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Verhuizing van het bedrijf maakt herontwikkeling van de locatie mogelijk. De eigenaar heeft het plan opgevat op het terrein een appartementencomplex in de huursector te realiseren met 21 appartementen. Een stedenbouwkundig plan met die strekking is opgesteld door Habets Stedenbouw. In dat plan wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt. Langs het Truus Mastpark wordt een L-vormig appartementen- gebouw gerealiseerd van 3 bouwlagen, waarvan de ene poot georiënteerd is op het park, de andere op een groene binnentuin. Aan de zuid- en westrand van het perceel zijn 27 parkeerplaatsen gesitueerd. Een fietsenberging met afgesloten ruimte voor vuilcontainers ligt tegenover de entree. De naastgelegen voormalige schoenfabriek zal getransformeerd worden tot 42 studentenstudio's in 2 bouwlagen. Het is mogelijk dat de rij coniferen daarbij gerooid zal worden. De tuinmuur en het hek langs het Truus Mastpark worden gesloopt. Over een opener relatie met het buurtpark, mogelijk met een wandelroute richting de winkels aan de Van Beethovenstraat, zal met omwonenden en gemeente nog worden overlegd. De auto-ontsluiting blijft op dezelfde plek gesitueerd. Het volgende kaartje geeft een indicatief beeld van het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.



Figuur 7: Stedenbouwkundig plan met inrichtingssuggestie

Het appartementencomplex met 3 lagen harmonieert qua volume geheel met de directe omgeving. Het biedt onderdak aan verschillende huurwoning categorieën.

De appartementen worden ontsloten door middel van een centrale entreehal die tevens dienst gaat doen als ontmoetingsruimte met een open verbinding naar de directe buitenruimte.

De omgeving wordt gekenmerkt door veelal gesloten bouwblokken gevormd door eengezinswoningen en van oorsprong grotere gebouwen zoals een school,(voormalig)sportfondsenbad en bedrijfsgebouwen.

De situatie rondom Bachstraat en Beethovenstraat is in de loop van de recente tijd sterk veranderd. Het Sportfondsenbad is gesloten en gesloopt. Hiervoor in de plaats is in samenspraak met de buurt het Truus Mastpark aangelegd. Het binnenterrein dat is gelegen tussen de woningen aan de Bach- straat en Groesbeeksedwarsweg, de voormalige schoenfabriek Wellen en het Truus Mastpark aan de Beethovenstraat is aan de zijde van het park open komen te liggen. De beleving van de buitenruimte is hierdoor sterk veranderd.

Het park is een centrale speel- en ontmoetingsplek voor de buurt geworden waarbij de straatgevels als wanden werken in de beleving van de groene ruimte. De nieuwbouw op het binnenterrein gaat aan de open kant fungeren als coulissen gelegen aan het Truus Mastpark.

De beeldtaal zal niet historiserend zijn maar eigentijds en contrasteren met de natuurlijke omgeving van het park. Een horizontaal lijnenspel en weloverwogen kleur- en materiaalkeuze zal de juiste spanning oproepen met de natuurlijke omgeving van het park.



Figuur 8: Vogelvluchtperspectief van het stedenbouwkundig plan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

Voor het voornemen dat ten grondslag ligt aan het voorliggende plan is het ook van belang dat dit wordt getoetst aan het beleid van de gemeente en hogere overheden. In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vast- gesteld. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistori- sche waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebie- den of projecten een gebied- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het onderhavige initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening; ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen;
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De meest actuele visie/onderzoek in de gemeente Nijmegen is de Woonvisie 2015-2020 "Samen werken aan goed wonen" die op 18 februari 2016 is vastgesteld. Deze woonvisie geeft een basis voor nieuwe woonontwikkelingen in de stad.

De locatie aan de Bachstraat biedt de mogelijkheid om uitvoering te geven aan Particulier Opdrachtgeverschap. Dit concept biedt de mogelijkheid om in bestaande stad met veel participatie en betrokkenheid een toevoeging van levensloopgeschikte grondgebonden woningen en appartementen te realiseren.

Het toevoegen van 21 appartementen levert een bijdrage aan de realisatie van meer (kleine) woningen in de vorm van appartementen, waar in de buurt grote vraag naar is en heeft daarmee een meerwaarde voor de wijk. Ook de kwaliteit van het gebied neemt hierdoor toe. Er is hier sprake van herontwikkeling van binnenstedelijk gebied. Het plan voorziet hiermee in een goede benutting van het bestaande stedelijke gebied.

Ruimte; Barro

De AMvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met het voorzien in bepaalde onderwerpen

3.2 Relevant provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening

Op 1 maart 2019 is de Provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland in werking getreden. Op dat moment is ook de Omgevingsverordening december 2018 in werking getreden. De omgevingsverordening kent regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening december 2018 wijken in hoofdlijnen niet af van de voorgaande versies.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De kern van de Omgevingsvisie is dat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland voorop staat. Om dit te behouden en te bereiken worden drie uitgangspunten centraal gesteld: een Duurzaam, Economisch krachtig en een Verbonden Gelderland

Evenals in de voorgaande omgevingsvisie kan worden gesteld dat ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als

versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

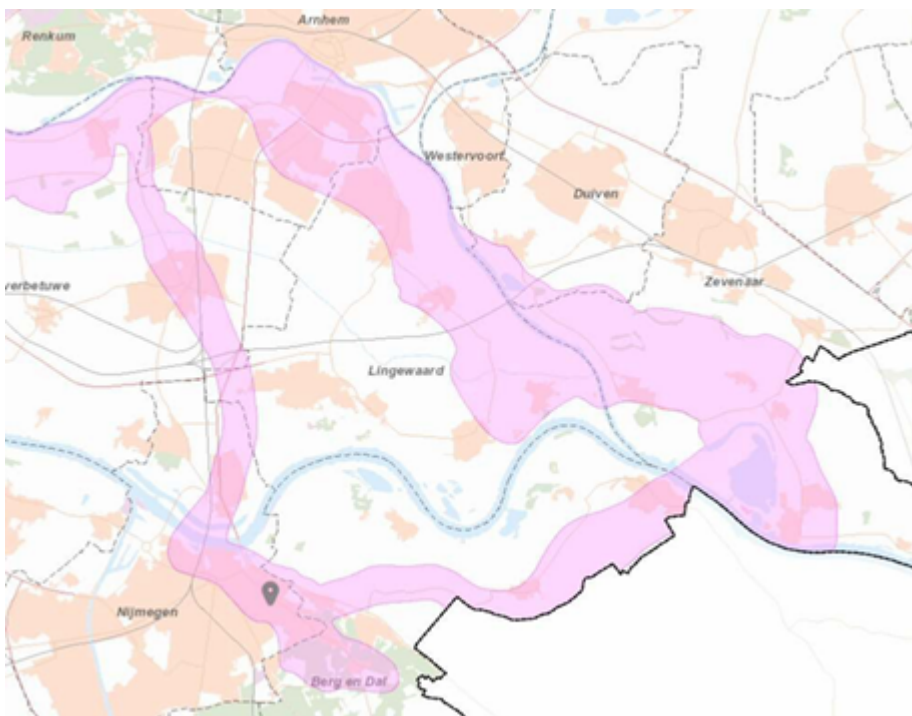
De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, waarbij wel sprake dient te zijn van zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst. Nieuwe stedelijke functies dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, is een verbijzondering van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Rijksladder), maar bevat voor onderhavige ontwikkeling geen wezenlijk afwijkende beoordeling dan op basis van de rijksladder. Derhalve wordt hier volstaan met de verwijzing naar de toelichting op de rijksladder.

Omgevingsverordening

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen de zone die in de omgevingsverordening is aangegeven als Romeinse Limes. Dat brengt met zich mee dat het voorliggende bestemmingsplan de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet mag aantasten. In de paragraaf over archeologie en cultuurhistorie van dit bestemmingsplan wordt daar nader op ingegaan.



Het voorliggende plan voldoet aan de omgevingsverordening.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

Regionaal plan 2005-2020 stadsregio Arnhem – Nijmegen

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

Het initiatief past desalniettemin binnen het beleidskader van het regionaal plan. Er is sprake van transformatie binnen het bestaande bebouwde gebied en woningbouw contour.

Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2030

De Structuurvisie 2013 geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong.

Duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie en kent een brede invulling. In de Structuurvisie is gekozen voor duurzame stedelijke ontwikkeling als leidend principe en de volgende speerpunten:

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

Conclusie

Op basis van het hiervoor omschreven beleid kan worden geconcludeerd dat het initiatief waarin het voorliggende plan voorziet, niet in strijd is met dit beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

Aan het voorliggende plan ligt een aantal onderzoeken ten grondslag, waarvan in dit hoofdstuk de resultaten zijn opgenomen. Daarnaast worden een aantal andere sectorale aspecten beschreven.

4.1 Wonen

Woonvisie Nijmegen 2015 – 2020, samen werken aan goed wonen

De gemeente Nijmegen heeft in haar Woonvisie 2015-2020 het woonbeleid voor de komende jaren beschreven. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Er wordt bijzondere aandacht gegeven aan segmenten die niet vanzelfsprekend vanuit de markt worden opgepakt, zoals sociale huur, middeldure huur en wonen met zorg voor ouderen en kwetsbaren. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten. We willen toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. We ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Nijmegen wil een moderne sociale stad zijn met ruimte en kansen voor iedereen.

Het beleid houdt in dat we (woningbouw)ontwikkeling in de bestaande stad toestaan en toetsen aan een aantal criteria. Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen worden getoetst aan de volgende criteria: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente.

Kort gezegd zijn de leidende criteria vanuit wonen:

- de ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk (de criteria maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid en differentiatie woningaanbod zijn hierin samengenomen) en/of;
- de locatie is geschikt voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en er is volgens het vastgestelde Planningskader wonen met zorg (januari 2018) ruimte voor ontwikkelingen in het betreffende woonservicegebied (criterium doelgroepenbeleid);
- met de nieuwe extra opgaven aan sociale huurwoningen voor o.a. kwetsbaren en statushouders is het toevoegen van goedkope (sociale) huurwoningen ook een mits! Hierbij is het wel afhankelijk van typologie, kwaliteit en locatie of goedkope huurwoningen een kwalitatieve toevoeging vormen.

Het plan

De locatie heeft op dit moment geen woonbestemming. Het plan voorziet in de bouw van 21 appartementen aan de Bachstraat. Het gaat daarbij om betaalbare levensloop geschikte huurwoningen, met als uitgangspunt sociale huur tot hoge aftoppingsgrens, waarvan de gebruiksoppervlakte (GBO) als volgt is in te delen:

- 6 appartementen 50 m² GBO7
- 7 appartementen 70-80 m² GBO (middeldure huur)

- 6 appartementen 80 m² GBO
- 2 appartementen ca. 120 m² GBO

Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van de Bachstraat en omgeving en komt in de plaats van een aantal bedrijfsgebouwen. Het speelt in op de grote vraag naar stedelijk wonen rondom het stadscentrum en directe omgeving en naar groen stedelijk wonen. En levert een bijdrage aan de ruimtelijke hoofdstructuur. Het zorgvuldig ruimtelijk inpassen van de 21 appartementen maakt de bestaande bebouwing af en heeft daarmee een meerwaarde voor de wijk. Ook levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de realisatie van meer goedkope woningen.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt aan de Bachstraat en wordt via een bestaande, te verbeteren ontsluiting naar het achterliggende binnenterrein voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten. Deze wegen functioneren als erfttoegangswegen binnen een 30km/u zone. Binnen het plangebied kan sprake zijn van een woonerf.

Langzaam verkeer

Voor de fietser en de voetganger wordt het plangebied vanuit de Bachstraat en vanaf een weg vanaf de Beethovenstraat richting de begraafplaats ontsloten.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan onder meer de Daalseweg en de Groesbeekseweg. Deze bevinden zich respectievelijk op ca. 230 en 260 meter loopafstand.

4.2.2 Toegankelijkheid hulp- en besteldiensten

Het plangebied wordt voor hulp- en besteldiensten zoals brandweer, verhuishagens, vuilniswagen en bezorgers op dezelfde wijze ontsloten als voor het overige gemotoriseerde verkeer.

4.2.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Nijmegen. Het gebied valt in de schil 'overloopgebied'. De parkeernorm die voor het te realiseren woningtype is opgenomen is 1,3 parkeerplaats per woning. In totaal zijn derhalve 1,3 x 21 appartementen = 27 parkeerplaatsen nodig. Deze dienen op eigen terrein te worden aangelegd.

4.2.4 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is te bepalen welke snelheidsregime er geldt. Op de GOW-plus, GOW-basis en de industrieter- reinen geldt 50 km/u. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/u.

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg met maximumsnelheid van 30 km/u.

4.2.5 Verkeersgeneratie

Het plangebied valt in het gebied 1^e schil en de verkeersgeneratie die daar die daar uitvloeit is het minimum kengetal schilcentrum / sterk stedelijk. (bron CROW 381)

Bedrijf		aantal	norm / 100 m ²	generatie
Arbeidsintensief / bezoekersextenstief		1010	7,0	70,7
Aantal verkeerbewegingen				70,7

Tabel verkeersgeneratie oude bestaande situatie
(op basis van "nieuwe" Beleidsregels Parkeren gemeenteblad 2020 nr. 335687)

Woning	m2	aantal	norm /woning	generatie
Huur, appartement, sociale huur	50	6	2,8	16,8
Huur, appartement, midden	70 - 90	7	2,8	19,6
Huur, appartement, (middel)duur	80	6	4,7	28,2
Huur, appartement, duur	120	2	4,7	9,4
Aantal verkeersbewegingen				74

Tabel verkeersgeneratie nieuwe situatie
(op basis van "nieuwe" Beleidsregels Parkeren gemeenteblad 2020 nr. 335687)

In de directe omgeving zal een beperkte toename zijn van de verkeersgeneratie.

4.3 Bezonnning

Ten behoeve van dit plan is een bezonningsstudie verricht teneinde de effecten op de omgeving in beeld te brengen. Deze studie, d.d. 28 oktober 2019, is verricht door Habets Stedenbouw te Arnhem.

De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt.

De bezonnning van de woningen aan de zuidzijde van het nog te realiseren (studenten)studiocomplex direct ten noorden van het plangebied, wordt niet zodanig gehinderd door de nieuwbouw dat hij onder de norm komt. Integendeel. De woningen blijken te voldoen aan de strenge TNO-norm van 3 uur mogelijke bezonningsduur van de woonkamer gedurende 10 maanden. Zij voldoen ook aan een hypothetische terrasnorm van 2 uur bezonningsduur gedurende 6 maanden, overstijgen deze zelfs met 1 uur.

Het volledige bezonningsonderzoek is als bijlage 1 bij dit plan gevoegd.

4.4 Fysieke veiligheid

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn voorwaarden opgenomen omtrent de bereikbaarheid bouwwerken voor hulpdiensten. Vanuit onderstaande artikel worden er eisen gesteld aan de toegang tot het bouwwerk.

Artikel 3.37. Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpdiensten:

Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

In een aantal situaties is de eis van het hebben van bovenstaande toegang niet van toepassing, te denken hierbij aan kleine gebouwen met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50m². Op het voorgelegde nieuwbouwplan zijn deze uitzonderingen echter niet van toepassing en zal aan de volgende eisen voldaan worden:

- Een breedte van ten minste 4,5 meter;
- Een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, geschikt voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- Een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter;
- Een doeltreffende afwatering.

Het nieuwbouwplan en de huidige toegangsweg is aan de hand van deze punten beoordeeld. Er wordt aan alle punten in het plan voldaan of het is mogelijk om daaraan te voldoen.

Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid NVBR (Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding)

Waar aandacht aan gegeven moet worden is dat buitenbochtstralen van minimaal 10 meter en binnenbochtstralen van minimaal 5,5 meter in de wegen worden toegepast, dat er een opstelplaats binnen 40 meter van de toegang tot het pand aanwezig is, dat er een keervoorziening aanwezig is en dat een maximale afstand van de opstelplaats van de brandweer tot de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening wordt aangehouden. Volgens de handreiking mag de maximale afstand van de 1ste bluswatervoorziening niet verder liggen dan 100 meter. Ter plaatse is het dichtstbijzijnde aansluitpunt aanwezig binnen 100 meter van de opstelplaats van de brandweer ligt. De gemeente blijft echter verantwoordelijk voor voldoende voorzieningen van bluswater. Wanneer gekeken wordt naar het soort bebouwing en de afstanden, is het gehele gebied, uitgaande van een inzetdiepte van 60 meter voor de brandweer voldoende bereikbaar.

Conclusie

Het voorgenomen nieuwbouwplan voldoet aan de gestelde eisen voor bereikbaarheid voor de hulpdiensten als ook de inzetdiepte van de brandweer.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Maatgevend voor eventuele hinder is de milieuwetgeving (Wet milieubeheer) en de in acht te nemen afstanden uit het boekje Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

De nieuw geprojecteerde woningen liggen niet in de nabijheid van inrichtingen. Aannemersbedrijf van Tienen, dat gelegen is op het achtererf van de Groesbeeksedwarsweg 276-A, ligt op circa 90 meter afstand van de geplande appartementen. De bevoorrading van de supermarkt aan de Daalseweg ligt op ruim 120 meter vanaf de Bachstraat 29. Beide inrichtingen hebben geen gevolgen voor de nieuwe appartementen.

Ook de realisatie van de woningen heeft geen invloed op de bestaande bedrijfsvoering van de inrichting.

In de directe omgeving van het plan liggen overigens geen bedrijven die nadelige gevolgen ondervinden van of nadelige gevolgen hebben voor de woonfunctie.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

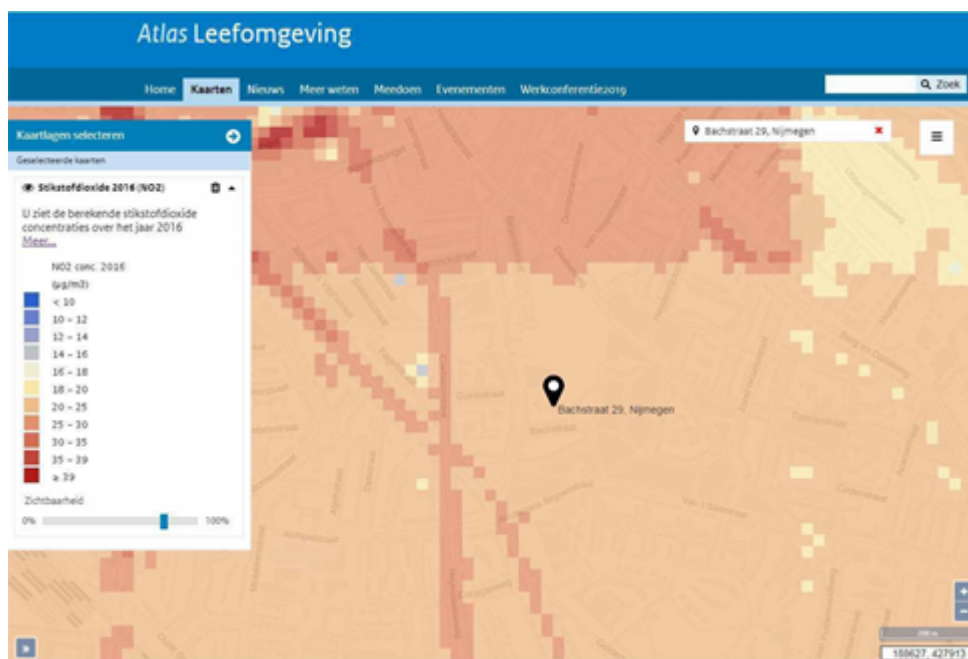
De geplande woningen liggen op grote afstand, circa 225 meter en circa 185 meter, van gezoneerde wegen (Groesbeekseweg en Koolemans Beynenstraat) volgens de Wet geluidhinder. Daarnaast staat er veel afschermende bebouwing tussen de woningen en de gezoneerde wegen. De gezoneerde wegen leveren daardoor geen relevante geluidbelasting op de gevels van de woningen.

De Bachstraat en Groesbeeksedwarsweg zijn wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur en een lage verkeersintensiteit omdat er zo goed als alleen bestemmingsverkeer overheen rijdt. Daarnaast staat er veel afschermende bebouwing tussen de woningen en beide wegen. Beide wegen leveren daardoor geen relevante geluidbelasting op de gevels van de woningen.

Een akoestisch onderzoek is in onderhavige situatie niet vereist. Met betrekking tot het aspect geluid, gerelateerd aan de Wet geluidhinder, zijn er geen procedures nodig.

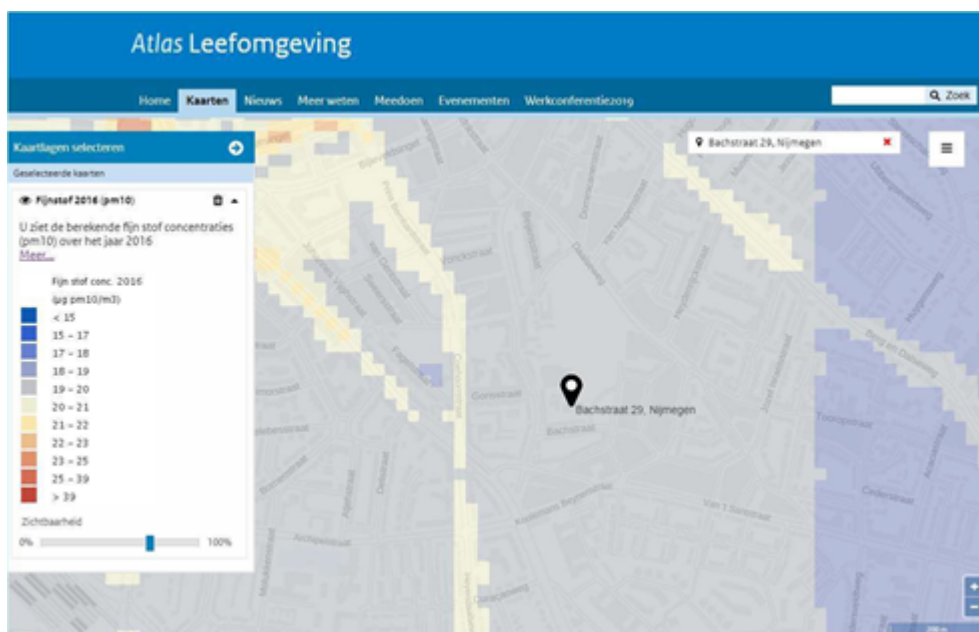
4.7 Luchtkwaliteit

Het plangebied ligt binnen een rustige woonwijk. Nagegaan is wat de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van Bachstraat 29 te Nijmegen is. Daarvoor is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd, die onder verantwoordelijkheid van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met provincies, gemeenten en diverse kennisinstituten is opgesteld. De Atlas Leefomgeving bevat kaarten betreffende het stikstofdioxide gehalte en de berekende fijn stof concentraties (PM¹⁰) over het jaar 2016. In de nabijheid van het plangebied liggen geen wegen die een grote invloed hebben op de luchtkwaliteit.



Figuur 10: stikstofdioxidegehalte volgens kaart uit Atlas Leefomgeving

Ter plaatse van de Bachstraat is de berekende stikstofdioxide concentratie de 20 – 25 Fg/m³. Dit is ruim beneden de norm van 40 Fg/m³.



Figuur 11: concentraties fijnstof volgens kaart Atlas Leefomgeving

Ter plaatse van de Bachstraat is de berekende fijn stof concentratie PM^{10} tussen de 19 - 20 Fg/m^3 . Dit is ruim beneden de norm van 40 Fg/m^3 .

Toetsing aan regelgeving

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

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

Ad a.

Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijnstof (PM^{10}), 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.

	norm
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 Fg/m^3
Jaargemiddelde grenswaarde PM^{10}	40 Fg/m^3
Daggemiddelde grenswaarde PM^{10}	max. 35 dagen/jaar > 50 Fg/m^3

Tabel 1: grenswaarden voor NO_2 en PM^{10} uit de Wet luchtkwaliteit

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.

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

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

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden

4Plannen 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 een bedrijf te beëindigen en ter plaatse 21 appartementen te realiseren. Door de verkeer aantrekkende werking die deze wijziging veroorzaakt, ontstaat 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 (PM¹⁰) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.8 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 risicovolle trans- portroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aange- geven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden.

Het plangebied ligt buiten alle invloedgebieden van bekende risicobronnen. Er zijn dus geen externe veiligheidsrisico's aanwezig.

4.9 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de te realiseren functie. Met dit doel is een verkennend bo- demonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 opgesteld door Boot, organiserend ingenieursburo B.V. Het betreft een rapport met documentnummer P19-0771-009 d.d. 28 januari 2019.

De conclusies en aanbevelingen uit het rapport luiden als volgt.

- De licht verhoogde gehalten ter plaatse van het overig terreindeel (zware metalen en PAK-totaal) overschrijden de Lokale Maximale Waarden (deelgebied 1900 – 1945, traject 1) niet en geven vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen;
- Ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens zijn licht verhoogde gehalten cadmium, PAK-totaal en minerale olie aangetoond. De licht verhoogde gehalten overschrijden de Lokale Maximale Waarden;
- Ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens is bij boring 103 een matig tot sterk verhoogd gehalte lood en een sterk verhoogd gehalte zink aangetoond in de bodemlaag 0 -0,9 meter minus maaiveld;
- Op het maaiveld is visueel en in de bodem is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek ten aanzien van asbest in de bodem is niet noodzakelijk;
- De aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens maken deel uit van het geval van bodemverontreiniging op perceel “Van Beethovenstraat 6, loca- tiecode NM026801674”. Op dit perceel heeft in 2014 een bodemsanering plaatsgevonden waarbij sterk verhoogde gehalten met koper, zink, PAK en PCB zijn verwijderd en een isolatielaag (leeflaag, 1 meter dikte) is gerealiseerd die voldoet aan de Lokale Maximale Waarde;
- De aangetoonde concentraties in de bodem zijn groter dan interventiewaarden en de Lokale Maximale Waarden vormen in milieuhygiënische zin mogelijk een belemmering voor de toekomstige planvorming en grondverzet;
- Ter plaatse van de oostelijke perceelsgrens zijn gehalten aangetoond die de Lokale Maximale Waarden en/of de interventiewaarden overschrijden. Deze gehalten maken deel uit van het geval van bodemverontreiniging op perceel Van Beethovenstraat 6, locatiecode NM026801674. Geadviseerd wordt om nader onderzoek uit te voeren, waarbij de begrenzing van het geval van bodem- verontreiniging in beeld wordt gebracht;
- Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, dient grond van de locatie afgevoerd te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. Mogelijk kan in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer (bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart).

Een nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging kan eerst plaats vinden nadat de bebouwing en/of verharding is afgebroken/verwijderd.

Het volledige bodemonderzoek is als bijlage 2 bij dit plan gevoegd.

4.10 Water

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

Algemeen

In het plangebied bevindt zich nu een schildersbedrijf dat verhuist. Het plangebied wordt herontwikkeld. In het plangebied wordt een appartementencomplex voor de huursector gerealiseerd. Het plangebied is een binnenterrein dat wordt ontsloten via de Bachstraat. Dit plan behelst de herinrichting van het plangebied.

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

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

Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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

- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;
- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld kruipruimte-loos 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.

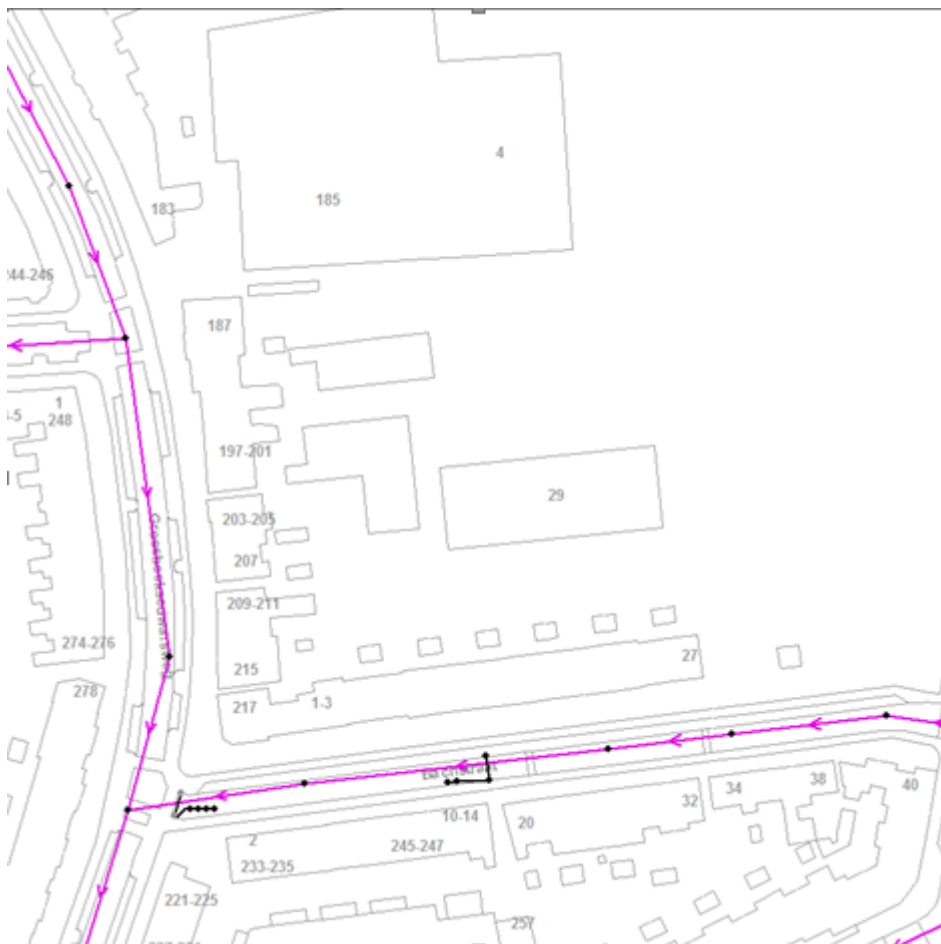
In de Waterwet is naast de gemeentelijke zorgplicht voor regenwater ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen. Gelet op de verantwoordelijkheden van particulieren strekt deze

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) lo-zen van het bronneringswater. Op de milieuatlas is ook informatie te vinden over (resultaten en on-derzoek naar) de waterdoorlatendheid van de bodem.

Riolering/ hemelwater

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



Figuur 12: overzicht riolering Bachstraat

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

ontvangen. Voor dit plan is dat niet het geval. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd.

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

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

Het huishoudelijke afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Het is niet toegestaan gebruik te maken van bestaande aansluitingen op de riolering in de Groesbeeksedwarsweg aan de westzijde van het plangebied. Op deze riolering zijn de woningen aan die weg aangesloten en mogelijk ook de gebouwen in het plangebied via die percelen al dan niet tussen of onder de woningen door. Bij het gebruiken van bestaande aansluitingen kan het alleen gaan om eventueel aanwezige aansluitingen daar waar ook de ontsluiting van het plangebied is en waar tevens de riooltechnische ontsluiting van het plangebied is, dus ook de plek voor nieuwe aansluitingen op de riolering.

Vuilwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het is aan te bevelen vuilwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren.

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

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

4.11 Natuur en landschap

Sinds 1 januari 2018 is de Wet natuurbescherming van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde natuur, flora en fauna.

Door Natuurbalans - Limes Divergens BV is een “quickscan beschermde natuur” opgesteld. Het betreft projectnummer 18-118 d.d. 22 november 2018.

Quickscan beschermde natuur

In onderstaande tabel uit het rapport is een samenvatting gegeven van de resultaten van de quick scan. De kleuren geven aan of specifiek aandacht besteed moet worden aan de

aanwezige natuurwaarden.

GROEN	: geen problemen, de werkzaamheden kunnen zonder meer worden uitgevoerd.
ORANJE	: attentie vereist: de werkzaamheden zijn gebonden aan een periode of wijze van uitvoer.
ROOD	: de werkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd na het treffen van mitigerende maatregelen.
PAARS	: voor uitvoering van de werkzaamheden is een ontheffing nodig.

NATUURWAARDEN	NEGATIEVE EFFECTEN ALS GEVOLG VAN DE INGREEP	MITIGERENDE MAATREGELEN	ONTHEFFING NODIG?
WNB: SOORTENBESCHERMING			
Vleermuizen (zie bijlage 1)	Verlies paarverblijfplaats / verstoring als gevolg van licht	Sparen vliegroule langs houtwal / rekening houden met verlichting in uitvoeringsfase en na oplevering / plaatsen paarkasten (tusseloplossing) en realisatie permanente voorzieningen in complex	Ja
Vogels	Verstoring in broedseizoen	Werken buiten broedseizoen voor vogels (dat loopt van maart t/m juli), of mitigerende maatregelen treffen vóór aanvang broedseizoen	Nee
Eekhoorn	Verlies foerageergebied/migratie-mogelijkheden	Behouden houtwallen	Nee
WNB: GEBIEDSBESCHERMING			
Locatie ligt buiten Natura 2000-gebied, geen externe werking	Geen	Geen	Nee

Tabel 2: samenvatting resultaten quickscan

Uit de quickscan is gebleken dat het verspreidingsbeeld van streng beschermde soorten op de ingreeplocatie en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep grotendeels actueel en volledig is. Vervolgonderzoek naar vleermuizen is echter nog wel noodzakelijk. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1 van de quickscan.

Dit aanvullende onderzoek concludeert als volgt.

- Door uitvoering van de voorgenomen ingreep worden verbodsbepalingen van de Wnb ten aanzien van vleermuizen overtreden. Voor uitvoering van de werkzaamheden is een ontheffing van de Wnb noodzakelijk, in combinatie met de in hoofdstuk 3 van het nader onderzoek opgesomde mitigerende maatregelen.
- Op basis van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat het verspreidingsbeeld van vleermuizen op de ingreeplocatie en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep voldoende actueel en volledig is om (negatieve) effecten van de ingreep te kunnen beoordelen.

Het volledige rapport is als bijlage 3 bij dit plan gevoegd.

Stikstof

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

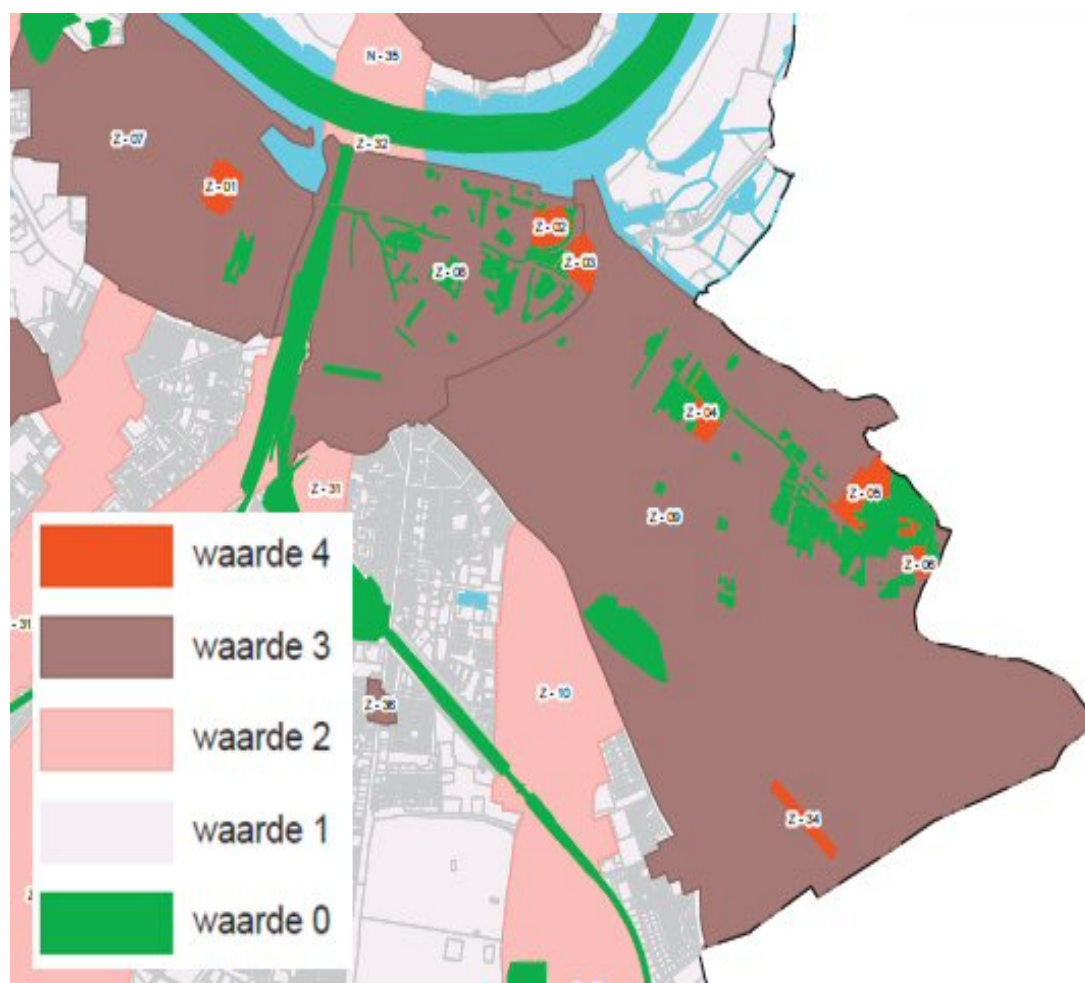
Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand zijn uit te sluiten. Volgens de stikstofberekeningen is de stikstofdepositie voor dit project niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr (zie Aerijs-rapport in bijlage 4). De Wnb staat dan ook niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.12 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologisch waardevolle elementen in de bodem kunnen aantasten moeten zo veel mogelijk rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Door middel van het verdrag van Malta wordt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beschermd. Het verdrag is in 1992 tijdens de Conventie van Valletta ondertekend door twintig Europese staten, waaronder Nederland, en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het verdrag is op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. In feite wordt vanaf eind jaren 90 van de vorige eeuw al in de geest van het verdrag van Malta gewerkt. Omdat niet bekend is in hoeverre er archeologische waarden binnen het plangebied in de grond zitten dient dit op basis van het verdrag van Malta onderzocht te worden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien: streven naar behoud in situ.

In het bestemmingsplan Nijmegen Oost 2013 is aan de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' toegekend. Deze waarde is gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart archeologie, waarvan hieronder een uittreksel is opgenomen.



d.d. 4 april 2019 opgesteld.

Het volledige rapport is als bijlage 5 bij dit plan gevoegd.

De samenvatting van het rapport luidt als volgt.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocol 4002. In het kader van het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

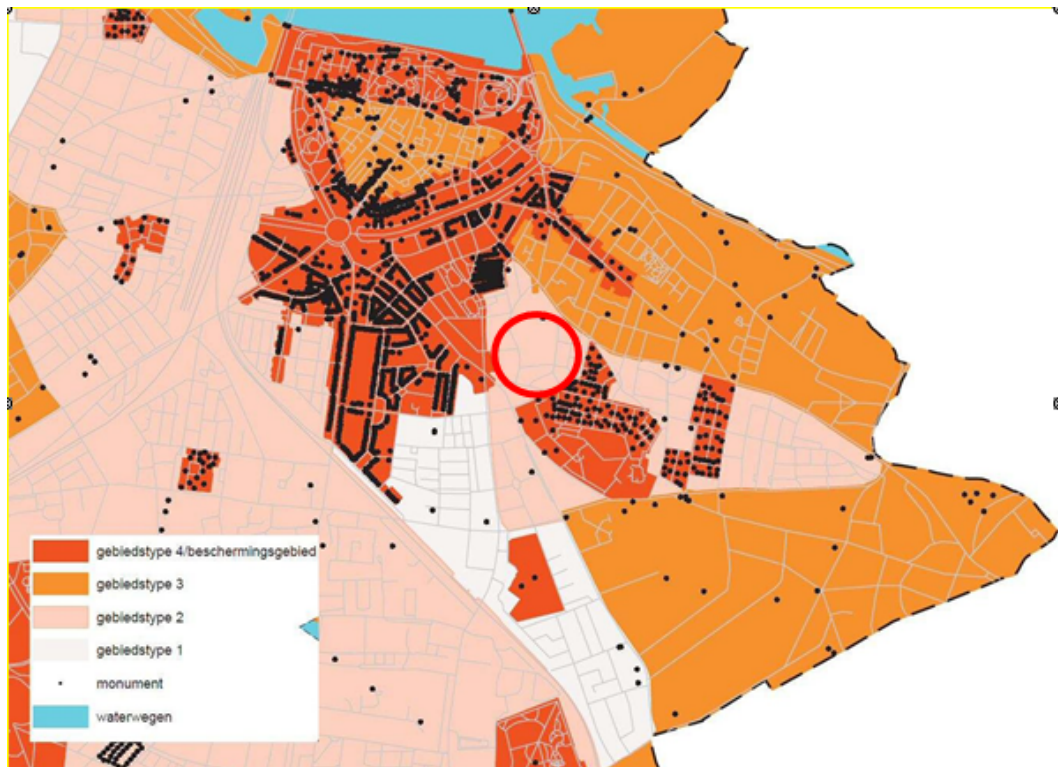
De beoogde ingreep bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van appartementen in drie bouwlagen met in totaal eenentwintig woningen.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Stuwwallen'. De bodem van het plangebied bestaat uit fluvioglaciale afzettingen (sand; Laagpakket van Schaarsbergen). Waarschijnlijk bestaat de natuurlijke bodem uit loopodzolgronden.

In het plangebied staat bebouwing uit de jaren dertig van de 20e eeuw. Bij de bouwwerkzaamheden en bij de aanleg van het parkeerterrein (klinkers) kan de ondergrond zijn geroerd tot enkele decimeters diep. Aard en omvang van eventuele bodemverstoringen zijn echter niet precies bekend. Op basis van de landschappelijke ligging kunnen archeologische resten uit het Neolithicum tot en met Nieuwe tijd aanwezig zijn. Het plangebied ligt in een zone waar een Romeins grafveld wordt vermoed. Bij de bouwwerkzaamheden wordt het potentiële archeologische niveau vergraven. Aanbevolen wordt een verkennend archeologisch booronderzoek uit te laten voeren (onder NGE begeleiding) om de aard en intactheid van het bodemprofiel nader te bepalen zodat de verwachting nader kan worden gespecificeerd en een besluit kan worden genomen of nader onderzoek (kartering) moet worden uitgevoerd.

4.13 Cultuurhistorie

Voor het belang van de cultuurhistorie heeft de gemeente Nijmegen de Nota Cultureel Erfgoed opgesteld. Daarin is een Cultuurhistorische Beleidskaart opgenomen. Een uittreksel uit deze kaart is hieronder opgenomen.



Figuur 14: uittreksel Cultuurhistorische Beleidskaart Nijmegen met ligging plangebied (cirkel)

Op deze beleidskaart is het plangebied opgenomen binnen “gebiedstype 2”: gebieden waar het hoofdzakelijk gaat om de samenhang tussen structuur en historische bebouwing en de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt zijn bij ruimtelijke plannen.

Het plangebied betreft een binnenterrein waar momenteel nog een schildersbedrijf aanwezig is. De aard van de aanwezige bebouwing, in de vorm van bedrijfsgebouwen, magazijnen en kantoor, kent geen bijzondere (cultuur)historische kwaliteiten. Het terrein is grotendeels verhard. De aangrenzende bebouwing aan de Bachstraat en de Groesbeeksedwarsweg is kenmerkend voor de eerste helft van de 20^{ste} eeuw. Deze bebouwing dateert grotendeels uit de dertiger jaren. Er zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Voordien waren de gronden in gebruik als landbouwgrond.

Het geprojecteerde bouwplan sluit aan op de gegroeide structuur van de omgeving.

Voorts kan worden vermeld dat het plangebied binnen de zone Romeinse Limes valt zoals deze met de regelen hieronder is opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Artikel 2.59 (beschrijving van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes):

De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

Artikel 2.60 (instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse Limes):

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 2.59, daarvan aantasten.
2. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.

3. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Het verkennend archeologisch booronderzoek dat hierboven onder het kopje archeologie wordt aanbevolen zal uitwijzen welke aspecten met betrekking tot de Limes hier een rol spelen en hoe daarmee zal moeten worden omgegaan.

4.14 Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdleidingen die in het kader van dit bestemmingsplan een beschermingszone behoeven.

4.15 Explosieven

Na 1945 is de grond geroerd met de aanleg van bedrijfsgebouwen en verhardingen. Niettemin moet nog wel een onderzoek naar conventionele explosieven worden uitgevoerd. Dit kan pas plaats vinden als de gebouwen gesloopt zijn.

4.16 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering vastgelegd. Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om als stad energieneutraal te worden.

Adaptatie is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Afkoppeling van hemelwater in combinatie met een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Op de locatie wordt hieraan tegemoetgekomen door het dak van het appartementengebouw gedeeltelijk uit te voeren als een hemelwater bufferend groen dak. Dit isoleert goed en heeft een langere levensduur dan gangbare platte daken. Op het terrein wordt alleen de weg verhard. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels en het wandelpad in de tuin in halfverharding. Deze ingrepen gaan lokale oververhitting tegen en vormen ten opzichte van de bestaande situatie met 100% bebouwing en verharding een forse verbetering.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Aan een deel van de stroomvraag

wordt tegemoetgekomen door de aanleg van zonnepanelen. In de warmtevraag wordt voorzien door een Warme-Koude opslagsysteem. Het gebied is hiervoor onder voorwaarden geschikt. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen worden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Systematiek van de planregels

Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigore van de nieuwe Wet ruimtelijk ordening die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen. In de nieuwe Wro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven. Het plan voldoet aan de RO-standaarden 2012.

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling sluit zoveel mogelijk aan op de regels die in het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan Nijmegen Oost zijn opgenomen. Om aansluiting te hebben met de in het voorliggende plan beoogde ontwikkeling zijn die delen van de regels weggelaten die geen functie hebben in het voorliggende plan en zijn eigen en aanvullende bepalingen opgenomen die nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De belanghebbende is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De verstandhouding tusssen het schildersbedrijf en de buurt is goed te noemen. In dat kader is de buurt op 20 juni 2017 op de hoogte gebracht van de verhuisplannen van het bedrijf naar de Weurtseweg in Nijmegen. Tevens zijn aan de hand van een schetsmaquette en enkele modellen de mogelijkheden getoond die op deze plek mogelijk zijn voor een invulling met woningbouw in plaats van een bedrijvenbestemming.

De buurt had waardering voor de zorgvuldige aanpak waarbij een voorkeur naar voren kwam voor huurappartementen van verschillende grootte en dito prijsniveau om doorstroming in de buurt te bewerkstelligen.

Van de omliggende straten, Beethovenstraat, Bachstraat, en Groesbeeksedwarsweg waren in totaal 26 personen die in het vervolg uitgenodigd willen worden voor vervolgbijeenkomsten die na overleg met de gemeente door het schildersbedrijf worden georganiseerd.

Op 17 september 2019 is het concept ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd aan 40 aanwezige bewoners (23 woonadressen) van de omliggende straten.

Er is een toelichting gegeven over alle sectorale aspecten die aan de orde komen in een bestemmingsplan. Tevens is een doorkijk naar de mogelijke toekomstige bebouwing/architectuur gegeven.

Algemeen gesteld spraken aanwezigen wederom hun waardering uit over de wijze van communicatie en informatieoverdracht. Door middel van schriftelijke reacties vragen de omwonenden aandacht voor aspecten van verkeer/parkeren, inrichting van het terrein en het bouwplan. De behandeling van de vragen zal in vervolgbijeenkomsten en/of individueel worden behandeld c.q. overlegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP13010-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 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.

1.7 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.

1.8 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.9 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.12 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.13 archeologisch onderzoek

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bedrijvigheid

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

1.16 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als

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

1.17 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.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 bijgebouw

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

1.22 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.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwkundigeafschieding

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

1.25 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'.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.32 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.

1.33 dakterras

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

1.34 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.35 detailhandel

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

1.36 erf

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

1.37 escortbedrijf

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

1.38 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.39 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.40 gebouw

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

1.41 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.42 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.

1.43 hoofdbebouwing

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

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 horecabedrijf

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

1.46 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.

1.47 kantoor

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

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 nutsvoorziening

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

1.52 omgevingsvergunning

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

1.53 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.

1.54 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.55 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.

1.56 onzelfstandige woning

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

1.57 overig bouwwerk

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

1.58 overkapping

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

1.59 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.

1.60 parkeergarage

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

1.61 parkeren

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

1.62 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.63 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.64 prostituee

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

1.65 prostitutie

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

1.66 prostitutiebedrijf

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

1.67 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.

1.68 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.69 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.70 seksinrichting

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

1.71 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, ijsbaan, manege, speelterrein, sporthal, sportveld, stadion, tennisbaan en zwembad.

1.72 stacaravan

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

1.73 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.74 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.

1.75 straatmeubilair

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

1.76 straatprostitutie

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

1.77 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 spijsen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.78 tuincentrum

een detailhandelsbedrijf, al dan niet geheel overdekt, waar het volledige assortiment aan levende en niet levende huis- en tuingerelateerde artikelengroepen alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen wordt aangeboden, waaronder snijbloemen, droogbloemen, (kunststof) planten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, waaronder tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting, alsmede detailhandel in dierbenodigheden.

1.79 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.

1.80 verblijfsgebied

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

1.81 vervoermiddel

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

1.82 voertuig

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

1.83 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.84 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.85 wadi

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

1.86 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.87 wonen

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

1.88 woning

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

1.89 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.

1.90 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.

1.91 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.

1.92 woonwagen

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

1.93 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.

1.94 zelfstandige woning

een woning met een eigen toegang waarbij de voor bewoning noodzakelijke voorzieningen (zoals een keuken, douche en toilet) niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.

1.95 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.96 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.97 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.

1.98 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

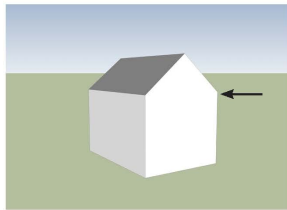
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

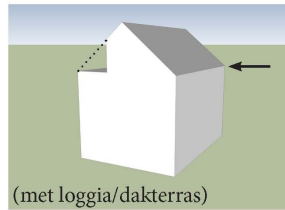
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

ZADELDAK

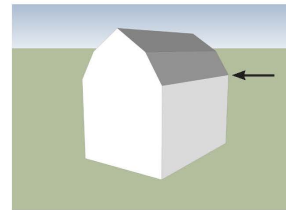


ONDERBROKEN ZADELDAK

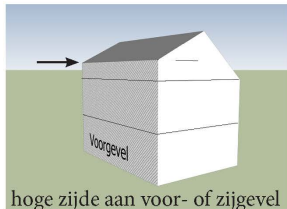


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

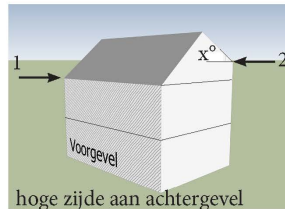


ASYMMETRISCH ZADELDAK



hoge zijde aan voor- of zijgevel

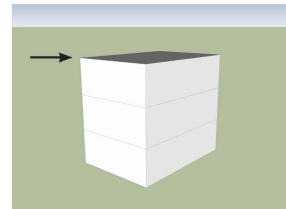
ASYMMETRISCH ZADELDAK



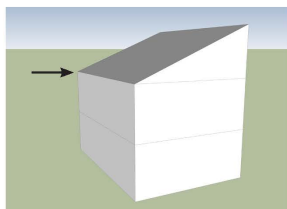
hoge zijde aan achtergevel

- 1: als hellingshoek $x \geq 30^\circ$
2: als hellingshoek $x < 30^\circ$

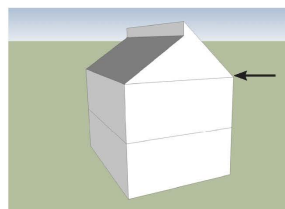
PLATDAK



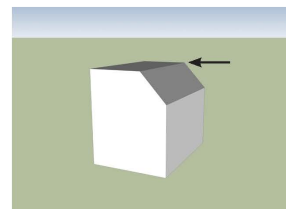
LESSENAARSDAK



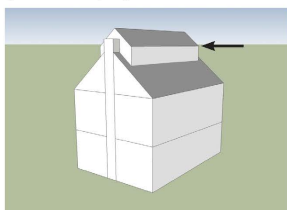
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



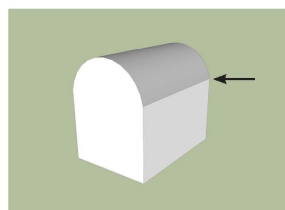
GEDEELTELIJK PLATDAK



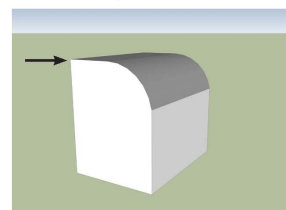
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



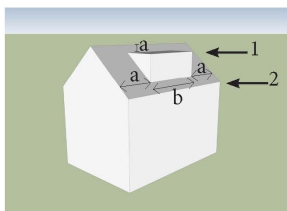
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

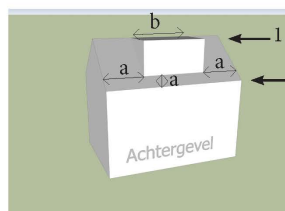


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



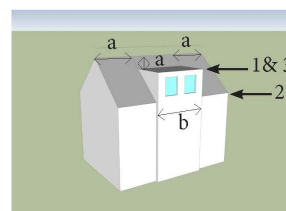
- 1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



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

2.14 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. 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;
- c. 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: 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. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en (licht) masten mag niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken en parkeervoorzieningen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

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

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 6 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gemeenschappelijke ruimten ten behoeve van het wonen;
- c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 9.1;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 5.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het totaal woningen mag niet meer bedragen dan 21;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en overkappingen worden opgericht;
- d. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag geheel worden bebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
 - 4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 6 meter bedragen;
 - 5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;

5.3 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. uitoefening van (aan huis verbonden) beroeps- of bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen.
- c. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden van zeer grote archeologische waarde).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
 5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 m² bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen;
 6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3.2 Toelaatbaarheid

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

6.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

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

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

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

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

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

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 6.4.1 onder d niet groter is dan 50 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

6.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 6.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Beeldende kunst

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst en gedenktekens zijn binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 15 meter, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

8.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

8.3 Ondergronds bouwen

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

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemming 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 8.2 is toegestaan;
- f. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

9.1.1 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.

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

9.2 Seksbedrijf

9.2.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 10 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 11 Overige regels

11.1 Parkeerregels

11.1.1 Algemene parkeerregels

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

11.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

11.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

11.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.2 en in lid 11.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

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

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

11.1.5 Specifieke gebruiksregels

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

11.2 Voorrangsregeling bestemmingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen

Artikel 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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 12.2.1, 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.

12.2.3 Uitzonderingen

Artikel 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)'.

