# Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat)

bestemmingsplan

# Inhoudsopgave


**Toelichting** **5**

**Hoofdstuk 1** **Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

**Hoofdstuk 2** **Planbeschrijving** **11**
2.1 Stedenbouwkundige context plangebied 11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 11

**Hoofdstuk 3** **Beleidskader** **13**
3.1 Relevant rijksbeleid 13
3.2 Relevant provinciaal beleid 14
3.3 Relevant regionaal beleid 15
3.4 Relevant gemeentelijk beleid 15
3.5 Conclusie 19

**Hoofdstuk 4** **Sectorale aspecten** **21**
4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling 21
4.2 Wonen 21
4.3 Bedrijven en milieuzonering 23
4.4 Geluid 24
4.5 Luchtkwaliteit 24
4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof) 25
4.7 Externe veiligheid 26
4.8 Ruimtelijke veiligheid 26
4.9 Bodem 27
4.10 Water 28
4.11 Flora en Fauna 30
4.12 Cultuurhistorie 36
4.13 Archeologie 43
4.14 Verkeer en parkeren 45
4.15 Niet Gesprongen Explosieven (NGE) 46
4.16 Kabels en leidingen 48
4.17 Duurzaamheid en Klimaat 48

**Hoofdstuk 5** **Juridische planbeschrijving** **51**
5.1 Inleiding 51
5.2 Systematiek van de planregels 51

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

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

**Bijlagen bij toelichting** **57**
Bijlage 1 Stikstofrapport 58
Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio 59

Bijlage 3 Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 60
Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek 61
Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek 62
Bijlage 6 Quick Scan Flora en Fauna 63
Bijlage 7 Vervolgonderzoek Flora en Fauna 64
Bijlage 8 Actualisatie Quickscan Flora en Fauna 65
Bijlage 9 Verslag plaatsing tijdelijke vleermuisvoorzieningen 66
Bijlage 10 Ontwerpbesluit Ontheffing 67
Bijlage 11 Definitief besluit Ontheffing 68
Bijlage 12 Boom Effect Analyse 69
Bijlage 13 Deel 1 Atlas Indische buurt 70
Bijlage 14 Deel 2 Atlas Indische buurt 71
Bijlage 15 Scholenrapport (quickscan) 72
Bijlage 16 Archeologie - Bureauonderzoek Molukkenstraat 1 73
Bijlage 17 Archeologie - Evaluatie- en selectierapport Molukkenstraat 1 74

**Regels** **75**

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels** **77**
Artikel 1 Begrippen 77
Artikel 2 Wijze van meten 91

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels** **95**
Artikel 3 Groen 95
Artikel 4 Tuin 97
Artikel 5 Wonen 99

**Hoofdstuk 3 Algemene regels** **101**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 101
Artikel 7 Algemene bouwregels 102
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 103
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 104
Artikel 10 Overige regels 105

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** **107**
Artikel 11 Overgangsrecht 107
Artikel 12 Slotregel 109

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om op het perceel Molukkenstraat 1 gelegen in de Indische buurt (circa) 24 sociale huurappartementen en 3 vrije sectorwoningen te realiseren.

In de nieuwe situatie wordt de bestaande gymzaal gesloopt en zoveel als mogelijk getracht het schoolgebouw te behouden en te verbouwen tot appartementen. Achter het schoolgebouw, georiënteerd op de Archipelstraat, wordt een tweede blok met appartementen toegevoegd. In totaal gaat het om (circa) 24 sociale huurappartementen te ontwikkelen en te realiseren door een woningcorporatie (grondverkoop).

De 3 vrije sector grondgebonden woningen, georiënteerd op de Palembangstraat, worden afzonderlijk ontwikkeld/op de markt gebracht (grondverkoop).

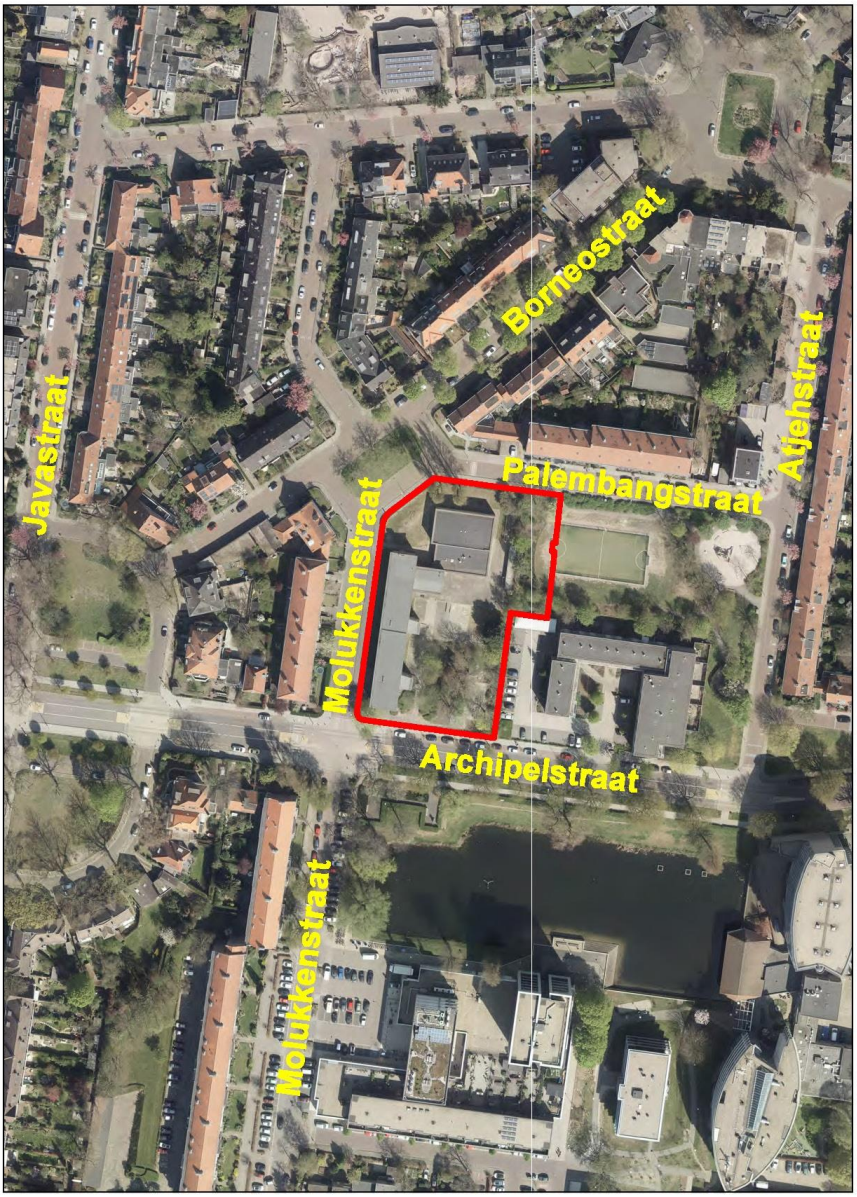
## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van de 19e eeuwse schil rondom het centrumgebied en ligt in de Indische Buurt. De Indisch wijk kent een beschermde status en ligt aan de oostzijde van de Sint Annastraat en ten zuiden van het centrum.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert sectie G nummer 1598 (gedeeltelijk) en 1599. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 4978 $m^2$.

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

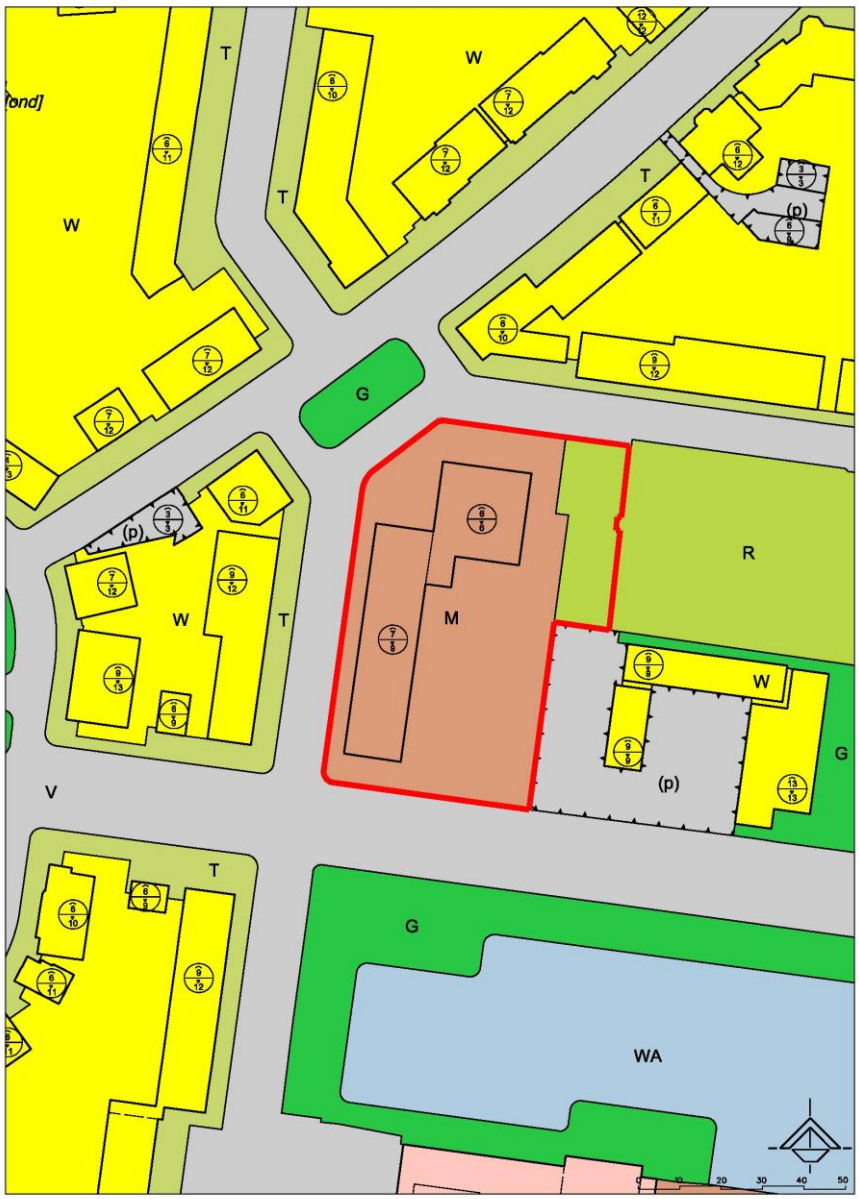





## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld. Dit bestemmingsplan is door de raad op 6 juli 2011 vastgesteld; het plan is op 16 januari 2013 onherroepelijk geworden.

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




*Uitsnede: bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld met in rood de grenzen van onderhavig plan.*

## 1.4 Leeswijzer

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

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

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

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Stedenbouwkundige context plangebied

De Indische buurt is een vooroorlogse woonbuurt en wordt gekenmerkt door rijk gedetailleerde architectuur, gesitueerd aan rechte en gebogen straten en rondom kleine pleintjes en plantsoentjes.

Op het perceel Molukkenstraat 1 bevindt zich een schoolgebouw en een onlangs gesloopte sporthal met aan de achterzijde van het schoolgebouw een speelterrein. De school is een langgerekt gebouw in twee bouwlagen en is georiënteerd op de Molukkenstraat. De entrees bevinden zich aan de achterzijde van de school en in een tussen lid tussen de sporthal en de school. De portieken aan de achterzijde waarin zich o.a. twee entrees bevinden vormen het karakteristieke element van deze school waardoor de school geen opzet met gangen kent. Het volume van het schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen en is voorzien van een lessenaarsdak dat oploopt richting de Molukkenstraat.

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een plantsoen te midden van een kruising. De woningen rondom dit plantsoen zijn georiënteerd zijn op dit plantsoen en voorzien in gevelverbijzonderingen die de beleving van het plantsoen (pleintje) een extra belevingswaarde geven. De onlangs gesloopte sporthal vormde daarop de uitzondering en kwam niet ten gunste van de stedenbouwkundige opzet. Te meer omdat het hier een functioneel gesloten blok betreft, dat verdraaid gepositioneerd is ten opzichte van het pleintje en de omliggende bebouwing.

Tegenover het schoolgebouw bevindt zich een langgerekt woongebouw met een viertal portieken. Het gebouw bestaat uit drie woonlagen. Het gebouw beschikt over een collectieve voortuin die functioneert als buffer tussen het gebouw en de straat en de vier portieken ontsluit op de straat.

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de sporthal gesloopt en het schoolgebouw behouden.
Aan de noordzijde van het schoolgebouw, waar zich voorheen de sporthal bevond worden drie grondgebonden woningen geprojecteerd. Het betreft een vrijstaande woning op de hoek, die georiënteerd is op het plantsoen en een tweekapper aan de Palembangstraat. Deze woningen passen qua maat en schaal bij de woningen in de directe omgeving. Voor de toekomstige appartementen en woningen bevinden zich voortuinen die aansluiten bij de opzet van de wijk. Het groen in combinatie met tuinmuurtjes is van belang is karakteristiek voor de woonomgeving. Om die reden zal er hooguit één inrit per woningen worden toegestaan.




Het perceel van de school krijgt een invulling met sociale huurappartementen. Deze worden gerealiseerd binnen het bestaande schoolgebouw en in een klein blokje nieuwbouw dat aan de zuidzijde van het kavel wordt geprojecteerd. Ook dit blok bestaat uit twee woonlagen en is iets ondergeschikt aan het oorspronkelijke schoolgebouw.
Aan de achterzijde van de bestaande bouw en nieuwbouw wordt een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd. Tussen de gemeenschappelijke tuin en het belendende perceel (Archipelhof) wordt het parkeren ten behoeve van de appartementen gesitueerd. Het parkeerterrein is bereikbaar via de Archipelstraat. De bergingen van de appartementen bevinden zich aan de noordoost zijde van het perceel en achter het oorspronkelijke schoolgebouw.



*Impressie appartementen*

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Relevant rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Behoefte
Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van de Molukkenstraat. Het is een transformatieopgave, waarbij een school verdwijnt en woningen worden gerealiseerd. De wijk wordt door dit plan gedifferentieerder. Met het woningprogramma aan de Molukkenstraat worden woningen mogelijk gemaakt die passen binnen de behoefte aan sociale huurwoningen zoals beschreven in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025. Het programma past daarmee ook binnen de behoefte uit het meest recente woonbehoefte-onderzoek. Hieruit komt naar voren dat er voornamelijk behoefte is aan appartementen in de goedkopere huurcategorieën, waaronder sociale huur. Hieruit komt ook naar voren dat in de koopsector in alle categorieën vraag is. Ook de in de plan beperkte toevoeging van 3 koopwoningen past hierbinnen. Het programma past goed bij de meest recente Primos-prognose. Hieruit blijkt namelijk dat er behoefte is aan appartementen.

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

## 3.2 Relevant provinciaal beleid

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

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

1. een duurzame economische structuur;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.3 Relevant regionaal beleid

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

## 3.4 Relevant gemeentelijk beleid

*Structuurvisie Nijmegen 2013, kansen voor ontwikkeling tot 2030*
De Structuurvisie 2013 geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong. Duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie en kent een brede invulling. In de Structuurvisie is gekozen voor duurzame stedelijke ontwikkeling als leidend principe en de volgende speerpunten:

- Typisch Nijmegen: de ambitie is om de bestaande en voor Nijmegen unieke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De typerende kwaliteiten zijn: de unieke ligging in het landschap, de ruimtelijke dragers van de stad, de historische gelaagdheid, de dynamiek: Nijmegen is een stad in beweging en de duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie met een brede invulling;

- Economische structuurversterking: de ruimtelijke kwaliteit van een stad is afhankelijk van de economische aantrekkingskracht. We willen ruimte bieden voor de ontwikkeling van de economische dynamiek van een wijk. We willen de creativiteit van ondernemers de ruimte geven;

- Karakteristieke wijken: onze ambitie is om wijken te hebben waarin mensen graag wonen met een variatie in het aanbod van woningen (zowel in woningtype als in prijsklasse).

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

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

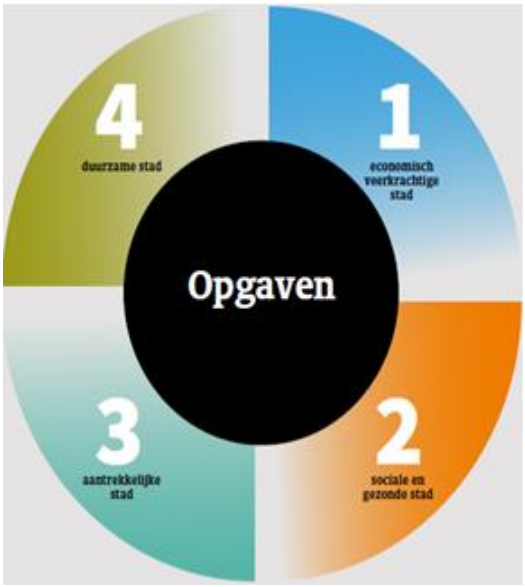
De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

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

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

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

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







4 opgaven

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

1. Economisch veerkrachtige stad

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

2. Sociale en gezonde stad

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

3. Aantrekkelijke stad

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

4. Duurzame stad

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

8 richtinggevende keuzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.5 Conclusie

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

# Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

## 4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

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

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

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

## 4.2 Wonen

*Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030*
Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030 hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.500 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130 % nodig. Daarbij gaat het dus om totaal ongeveer 13.500 woningen. Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd. Daaruit blijkt een enorme kwantitatieve opgave. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).

*Regionaal woningmarktonderzoek 2019*
De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort. Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen. Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen.

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

*Woonbehoefteonderzoek 2019*
Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

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

*Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025*
In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld.

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

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

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

*Planningskader wonen met zorg voor ouderen 2017*
Met het planningskader wonen met zorg voor ouderen hebben we de behoefte voor sociale huur als het gaat om toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in kaart gebracht. Uitgangspunt van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgeschikte woonruimten.

*Woonprogramma Molukkenstraat*
Het woningbouwprogramma voor de locatie Molukkenstraat bestaat uit 24 sociale huurwoningen en drie koopwoningen. Alle woningen worden zoveel als mogelijk levensloopgeschikt opgeleverd. Met uitzondering van de appartementen op de verdieping.

*Conclusie woonprogramma Molukkenstraat*
Met het woningprogramma aan de Molukkenstraat worden woningen mogelijk gemaakt die passen binnen de behoefte aan sociale huurwoningen zoals beschreven in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025. Het programma past daarmee ook binnen de behoefte uit het meest recente woonbehoefte-onderzoek. Hieruit komt naar voren dat er voornamelijk behoefte is aan appartementen in de goedkopere huurcategorieën, waaronder sociale huur. Hieruit komt ook naar voren dat in de koopsector in alle categorieën vraag is. Ook de in de plan beperkte toevoeging van 3 koopwoningen past hierbinnen. Het programma past goed bij de meest recente Primos-prognose. Hieruit blijkt namelijk dat er behoefte is aan appartementen.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Op de Molukkenstraat heeft een basisschool gezeten welke bestemming nu wordt omgezet in een woonbestemming. Het ten oosten gelegen kavel aan de Palembangstraat heeft een recreatie bestemming. Momenteel is daar een trapveldje gelegen. Het betreft hier dus geen inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het echter wel een geluidbron om rekening mee te houden en dus dient de mogelijke hinder op de nieuw te ontwikkelen woningen te worden verantwoord. Hierbij kan voor wat betreft de richtafstand worden aangesloten bij vergelijkbare activiteiten zoals beschreven in de VNG brochure. Vergelijkbaar zijn bijvoorbeeld een school met een speelterrein. Deze heeft voor geluid een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tot aan het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming tot aan het speelveld is ongeveer 20 meter. Door het team Geluid en Lucht van de gemeente Nijmegen is getoetst welke geluidniveaus kunnen ontstaan op de grens van het plangebied. Hieruit blijkt, bij een conservatieve aanname (veel spelende kinderen gedurende enkele uren in de dag en avond), dat er in de dag- en avondperiode nog sprake is van aanvaardbare geluidniveaus. Het plangebied maakt nieuwbouw mogelijk waardoor verondersteld mag worden dat er sprake is van een goede geluidisolatie van de gevel en dus ook een goed akoestisch binnenmilieu is gegarandeerd. Ook slaapverstoring is niet aannemelijk gezien het feit dat het speelveldje niet over verlichting beschikt en er dus 's- nachts niet gespeeld kan worden. Het trapveldje bestaat al jaren op deze locatie en is in de zomer van 2019 vervangen door een kunstgrasveld en ook enkele meters naar het oosten verplaatst. De geluidniveaus op het plangebied zijn niet hoger dan op de gevels van bestaande woningen in de omgeving. Sinds het opnieuw inrichten van het trapveldje zijn er ook geen meldingen bekend van overlast naar de bestaande woningen. Om ervoor te zorgen dat de huidige struiken en bossages tussen de planontwikkeling en het speelveld blijft bestaan krijgt dit deel van het voormalige recreatieterrein een groenbestemming. Daarmee kan in het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

*Conclusie:*
Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## 4.4 Geluid

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van alleen de Archipelstraat. Tussen het plangebied en de Archipelstraat bevinden zich veel bestaande gebouwen waardoor er veel afscherming plaatsvindt en waardoor er geen geluidonderzoek nodig. In het kader van de Wet geluidhinder is er dan ook geen belemmering om woningbouw in het plangebied toe te staan.

## 4.5 Luchtkwaliteit

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

a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.

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

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

Tabel: luchtkwaliteit

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

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;

- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;

- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;

- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;

- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

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

De woningen zijn geen gevoelige bestemmingen. Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof echter niet hoger dan de grenswaarden (tot 25 ìg/$m^3$ stikstofdioxide) en dus zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van het plan wat betreft luchtkwaliteit.

## 4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)

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

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

## 4.7 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en door risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen risico's van enige omvang waarbij met de planvorming rekening dient te worden gehouden.

*Conclusie*
Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 4.8 Ruimtelijke veiligheid

*Inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid*
Hoe de openbare ruimte is ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontvluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontvluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed kunnen aansluiten op de omgeving.
Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd. Bij verdere uitwerking van het pand kunnen in het kader van de Omgevingsvergunning vanuit het Bouwbesluit nadere voorwaarden gesteld worden.

*Situering van gebouwen*
In verband met brandveiligheid kan het Bouwbesluit voorwaarden stellen aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar.
Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen met betrekking tot de situering. Eventuele nadere eisen kunnen in het kader van de omgevingsvergunning gesteld worden.

*Bereikbaarheid*
Wat bereikbaarheid betreft is het belangrijk dat het pand/de panden in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken. Daarbij is/zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van de gebouwen/het gebouw van belang.
In beginsel dient de toegang van woningen of wooncomplexen tot op 10 meter benaderbaar zijn voor hulpverleningsvoertuigen; een opstelplaats moet op max. 40 meter gerealiseerd worden. Indien de toegangen van de appartementen aan de zijde van het binnenterrein worden gerealiseerd dient hier aandacht voor te zijn. Ook dient minimaal een keervoorziening aanwezig te zijn. Op basis van dit plan zien we geen belemmeringen; mits er aandacht is bij verdere uitwerking voor bereikbaarheid van de appartementen (zie bovenstaande tekst).

*Bluswatervoorziening*
Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De capaciteit van de voorzieningen moet minimaal 30 m3/u bedragen.
Op basis van dit plan zien we geen belemmeringen; wel is het belangrijk dat bij verdere uitwerking, in samenhang met bovengenoemde opmerkingen over bereikbaarheid, aandacht hiervoor is in de verder uitwerking.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland.

## 4.9 Bodem

**Bodemkwaliteit op de planlocatie:**
In april 2016 heeft MWH een verkennend bodem- en asbestonderzoek (kenmerk M16B0112) uitgevoerd op de locatie. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- De bodem bestaat tot een diepte van circa 2,0 m -mv uit grof zand en is zwak tot matig grindig.
- Aan het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Zowel visueel als analytisch is in het opgegraven en opgeboorde materiaal geen asbest aangetoond.
- In het opgeboorde materiaal is plaatselijk een bodemvreemde bijmenging met zwak sintels en zwak bakstenen aangetroffen.
- In de zandige bovengrond zijn kwik en lood licht verhoogd gemeten. De licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de bodemvreemde bijmenging met zwak sintels en zwak baksteen. De gehalten zijn lager dan de maximale waarden uit de bodemkwaliteitskaart voor het deelgebied waarbinnen de onderzoeklocatie valt.
- In de zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.
- Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m-mv en is derhalve niet onderzocht.

Tevens komt er een nieuw gebouw aan de zuidzijde van het terrein (zijde Archipelstraat). De bodem moest alleen nog onderzocht worden onder de te slopen gymzaal (circa 600 m2). Het hele terrein is verdacht op afwerp-, geschuts- en deels dumpmunitie. De veldwerkzaamheden worden uitgevoerd na sloop en na vrijgeven van de boorplaatsen op Niet Gesprongen Explosieven nabij de gymzaal.

Omdat de locatie in een ouder woongebied ligt wordt de kans groot geacht dat ook onder de gymzaal puindelen in de grond worden aangetroffen. Dit gedeelte kon pas na sloop en onder vrijgeving van niet gesprongen explosieven worden onderzocht.
Na sloop is in januari 2021 het aanvullende verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de inmiddels gesloopte gymzaal.

Het bodemonderzoek van Tauw is van 2 februari 2021 en heeft als titel:
Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molukkenstraat 1 te Nijmegen, projectnummer 1275451.
Uit dit aanvullend onderzoek kwam naar voren dat zowel de boven als ondergrond schoon zijn. Ook is geen asbest aangetroffen.

***Advies en opmerkingen:***
Er is op grond van de beide uitgevoerde bodemonderzoek en historisch bodemonderzoek geen bezwaar wat bodem betreft om de locatie te her ontwikkelen.

**Conclusie**
Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

## 4.10 Water

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

*Algemeen*
Het plan behelst de sloop van een sporthal en het realiseren van een aantal appartementen in een gebouw dat nu nog een school is alsook het realiseren van een aantal nieuwe appartementen. Aan de achterzijde van de appartementen worden het parkeren ten behoeve van de appartementen en een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd. Daarnaast worden op de plek van de sporthal enkele woningen gerealiseerd. Het plangebied ligt in de Indische buurt in de negentiende-eeuwse schil om het centrum van de stad.

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Galgenveld. Voor dit gebied zijn het Waterplan Nijmegen (2001), het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 t/m 2023 en de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (2013) relevant. Er vinden wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

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

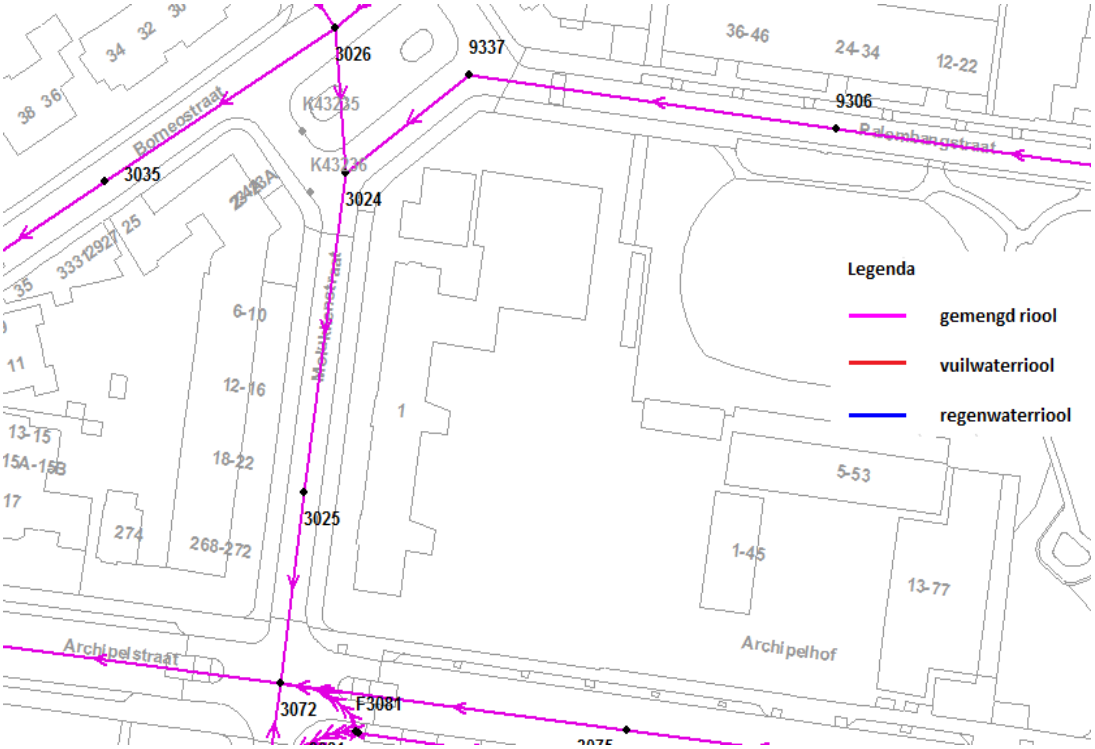
*Grondwater*
Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is dat grondwaterneutraal gebouwd wordt. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur) of een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen (bijvoorbeeld kruipruimteloos).

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. 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.

*Riolering/ hemelwater*
De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Molukkenstraat en de Palembangstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.




*Figuur: Overzicht riolering*

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.

Voor plannen met meer dan 500 $m^2$ verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Omdat bij dit plan geen sprake is van directe lozing op oppervlaktewater, hoeft geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend te worden.

Voor plannen met extra verharding in het natte gedeelte van het stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Omdat dit plan in het droge gedeelte van het stedelijk gebied ligt, is bij toename van het verharde oppervlak geen compenserende waterberging nodig. De conclusie is dat het plan geen negatieve effecten heeft op het rioleringsstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

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

## 4.11 Flora en Fauna

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

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

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



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

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten.

*Beschermde soorten*
De soortenbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming kent drie aparte beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Europees); Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Europees); en Beschermingsregime andere soorten (Nationaal). Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden. Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Op 24 maart 2020 heeft Bureau Waardenburg een actualisatie quick scan beschermde soorten uitgevoerd op Molukkenstraat 1. De eerdere quick-scan heeft datum 1 maart 2018 (18-0082/18.01056/AnKar). Uit de quick scan blijkt dat bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van vleermuizen in het schoolgebouw en broedende vogels om overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen. Er is ontheffing nodig van verbodsbepalingen van de Wnb voor gewone dwergvleermuis. Tijdelijke maatregelen voor vleermuizen zijn al gerealiseerd en in de nieuwbouw komen permanente verblijfplaatsen voor vleermuizen (natuurinclusief ontwerpen en bouwen).
Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Een aanvullend onderzoek is eerder uitgevoerd dan de bovenstaande actualisatie van de quick-scan. Uit het vervolgonderzoek 23 oktober 2018 (18-0082/18.08726/GerHo) komen de volgende conclusies:

Het onderzoeksgebied wordt gebruikt door de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger als foerageergebied. Het terrein van de school alleen door de gewone dwergvleermuis. Het schoolgebouw heeft een functie als paarverblijf voor twee gewone dwergvleermuizen. Vondst van een vleermuis vroeg in het jaar kan duiden op winterslapende vleermuizen in het schoolgebouw. Aanwezigheid van winterslapende dieren kan noch worden aangetoond noch uitgesloten op basis van dit onderzoek.

Op basis van het aanvullend onderzoek zijn tijdelijke vleermuisvoorzieningen opgehangen. In notitie Verslag plaatsing tijdelijke vleermuisvoorzieningen te Nijmegen van 30 augustus 2019 (18-0915/19.07273/DavVo) wordt inzichtelijk gemaakt wanneer en waar de 8 vleermuiskasten zijn opgehangen. Daarnaast worden tevens de functionaliteiten omschreven in het verslag.

Op basis van bovenstaande bevindingen is ontheffing afgegeven door de provincie Gelderland onder het zaaknummer 2020-002989.

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

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

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

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



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

**Gemeentelijk beleid**

*Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit*
Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

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

*Groenplan De groene draad (2007)*
Het groenbeleid is vastgelegd in "De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen" en heeft als doelstelling:

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

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Binnen het plangebied is geen groene hoofdstructuur aanwezig.

*Handboek stadsbomen (2009)*
Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen'. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud èn ontwikkeling. De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Optimale inzet van middelen.
- Waarborgen van een vitaal bomenbestand.
- Zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren.
- Meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

Het Handboek Stadsbomen heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeentegrenzen. Dat zijn dus niet alleen de park-, laan- en straatbomen, maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen. Voor bosopstanden, bosplantsoen en bomen in natuurgebieden gelden andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

Hoofdboomstructuur

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

Binnen het plangebied is geen hoofdbomenstructuur aanwezig.

Bijzondere bomen

Monumentale bomen weerspiegelen net als monumentale gebouwen de geschiedenis van de stad. Om de cultuurhistorische betekenis van het groen in de stad te waarborgen, zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, bijzondere en waardevolle bomen opgenomen. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud, hebben een cultuurhistorische betekenis en hebben een goede levensverwachting. De waardebepaling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen.

Daarnaast zijn er een aantal bijzondere bomen aan de lijst toegevoegd. Dit zijn de bomen die een bijzondere betekenis hebben of een geplant zijn vanwege een bijzondere gebeurtenis zoals o.a. de Wilhelminaboom, Julianaboom, Beatrixboom.

Alleen de, vanaf openbaar terrein, zichtbare monumentale bomen op particulier grondgebied zijn opgenomen. Alle bijzondere bomen vallen onder het regime van de omgevingsvergunning, het kappen van houtopstanden.

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere of monumentale bomen aanwezig.

Overige bomen

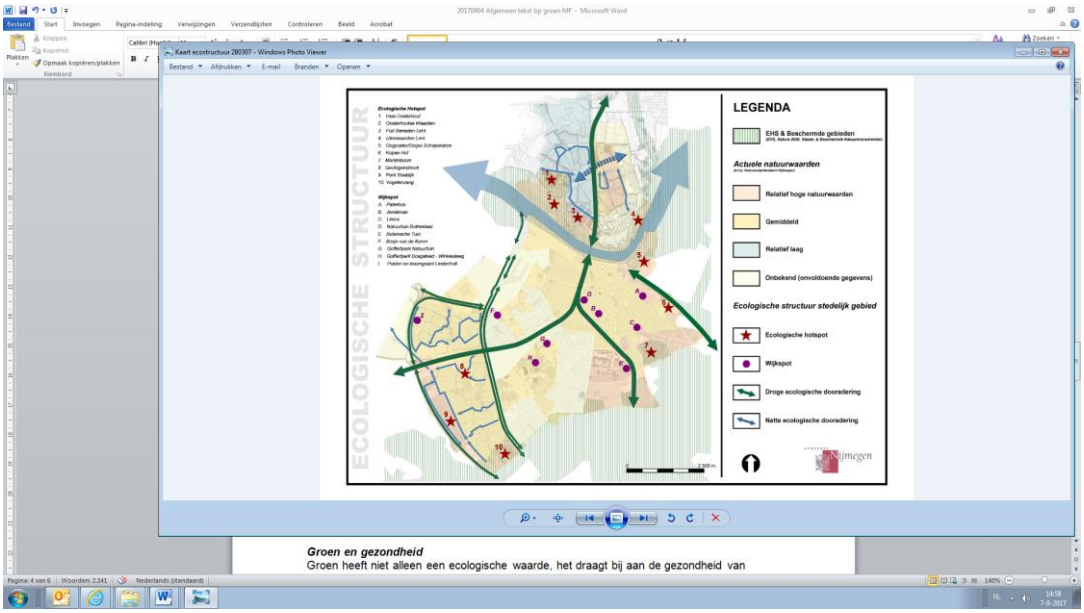
Binnen het plangebied zijn een klein aantal bestaande bomen aanwezig. Op basis van omvang en soort is voor 4 bomen een BEA uitgevoerd. Uit de BEA is naar voren gekomen dat de vitaliteit van boom 1 goed is en voor de bomen 2,3 en 4 op het achterterrein van de school matig tot slecht is.

Boom 1 staat momenteel tegen de gevel aan en zal gesnoeid moeten worden om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Voor de overige kap van de overige bomen moet een compensatieplan worden opgesteld.

*Ecologie van de stad*

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

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




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

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

Voor Waalfront en Waalsprong: In deze motie staat expliciet genoemd dat in de transformatiegebieden de Waalsprong en het Waalfront plannen zodanig kunnen worden ontwikkeld/ aangepast dat ze natuurinclusief zijn.

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

leefkwaliteit van de stad en biedt verschillende soorten een plek in de stad.

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

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

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

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

## 4.12 Cultuurhistorie

**Cultuurhistorie**

*Rijksbeleid*
Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. De uiterlijke verschijningsvorm van de stad weerspiegelt haar ontwikkelingsgeschiedenis en bepaalt mede de identiteit van een gebied. Archeologische vondsten en historische bebouwing vormen het fysieke archief van de stad. De grond, waarop we staan is laag voor laag opgebouwd, waarbij iedere laag iets vertelt over een bepaalde periode uit de geschiedenis van de stad. Om deze redenen heeft het Rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het Rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen gebouwen, objecten en structuren met cultuurhistorische waarde te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en in het bestemmingsplan te verankeren.

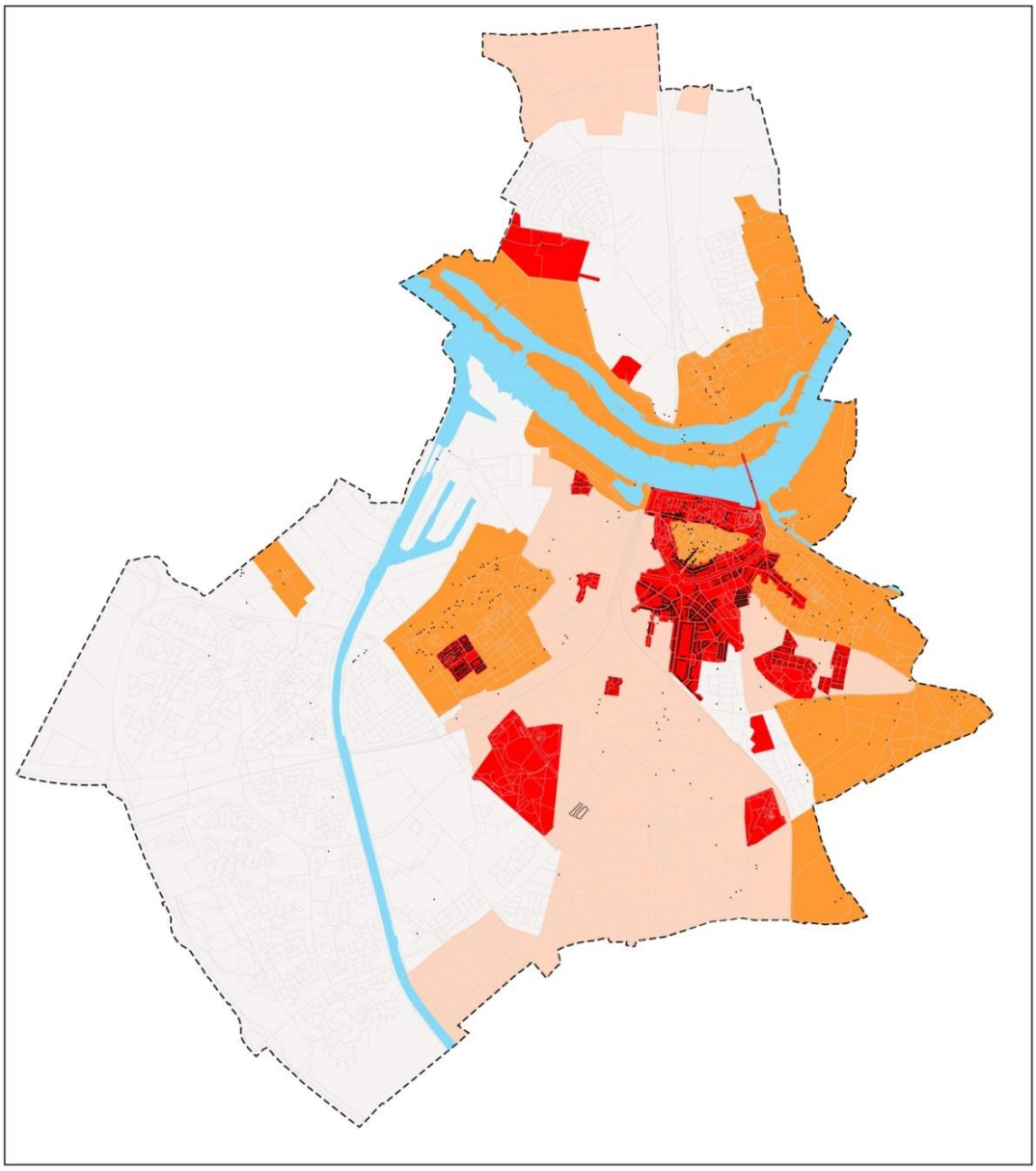
De Monumentenwet 1988 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Rijksmonumenten komen in het plangebied niet voor en ook niet in de nabije omgeving. Er lopen geen procedures om te komen tot aanwijzing van rijksmonumenten. Voor het gebied is geen procedure voor aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding.

*Gemeentelijk beleid*
Het gedachtengoed uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg en het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening is aanleiding geweest om ook het gemeentelijk erfgoedbeleid te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in de Nota Cultureel Erfgoed, die op 15 mei 2013 door de raad is vastgesteld.

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

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij gebiedsontwikkelingen de eigen identiteit van de locatie te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De beleidskaart onderscheid vier gebiedstypen: 1. Gebieden waar alleen ingezet zal worden op behoud van historische structuren. 2. Gebieden waar het hoofdzakelijk gaat om de samenhang tussen structuur en bebouwing. 3. Gebieden met een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. 4. Beschermde gebieden.

*Gebiedstype 4*
Het bestemmingsplangebied aan de Molukkenstraat, dat wordt begrensd door Molukkenstraat, Archipelstraat en Padangstraat is gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsbeeld Indische Buurt en valt geheel binnen gebiedstype 4 van de cultuurhistorische beleidskaart. In beschermde gebieden is cultuurhistorie de bepalende factor bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Er is in deze gebieden sprake van een bijzonder karakter met een samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, het bebouwingsbeeld, de architectuur van de bebouwing en eventueel het aanwezige groen. De cultuurhistorische waarden liggen ten grondslag aan de bescherming en zijn daarom geïnventariseerd en veelal bekend.



**Gemeente Nijmegen - Cultuurhistorische Beleidskaart**
versie 1.0.1 (12 december 2012)

gebiedstype 4/beschermingsgebied
gebiedstype 3
gebiedstype 2
gebiedstype 1
monument
waterwegen



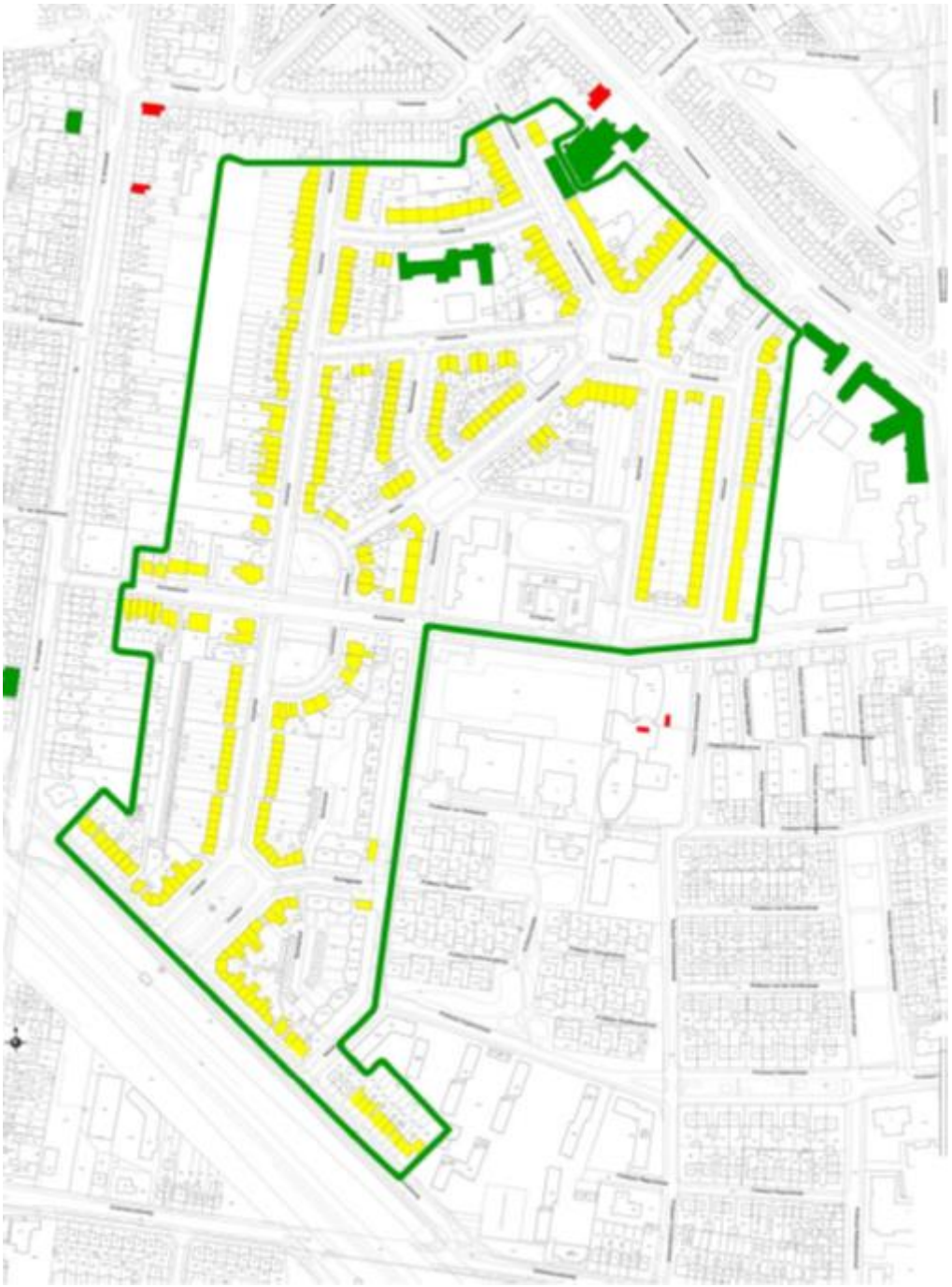
Uitgangspunt is de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven of te versterken en ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de cultuurhistorische waarden en karakteristieken. Er is gedetailleerde aandacht voor cultuurhistorie. In bestemmingsplannen zorgen planregels en passende functies voor behoud van de cultuurhistorische waarden. Er is in deze gebieden sprake van overwegend conserverende bestemmingsplannen. Ten behoeve van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal van de initiatiefnemer een cultuurhistorisch onderzoek gevraagd worden, waarin de kansen en beperkingen met betrekking tot cultuurhistorie zijn benoemd en wordt aangegeven op welke wijze deze in de plannen kunnen worden ingepast. Aan deze voorwaarde is voldaan. De volgende onderzoeken zijn beschikbaar:

- 'Indische buurt, Galgenveld-Nijmegen, Atlas beschermd stadsbeeld deel I en II' door Rein Geurtsen & partners (Nijmegen 2009)

- 'Gemeente Nijmegen Schoolgebouwen 1945-1968, waardestellende quickscan' door Van Meijel adviseurs in cultuurhistorie (Nijmegen 2019)

De Monumentenverordening is de juridische basis om monumenten en gebieden te kunnen beschermen. De aanwijzing tot gemeentelijk monument wordt ingezet voor objecten en gebouwen die dusdanig belangrijk en karakteristiek zijn voor Nijmegen dat ongewenste wijzigingen en sloop op voorhand voorkomen moeten worden. Niet alle cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn beschermd. Daarom heeft de gemeente ter completering van het monumentenbestand een aandachtslijst in voorbereiding, die in 2015 is vastgesteld. Op de aandachtslijst staan alle gebouwen, objecten en terreinen die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijk monumentenlijst, als gemeentelijk of archeologisch monument of als identiteitsbepalend object. De aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsbeeld wordt ingezet voor (delen van) buurten/ wijken met een bijzondere verkaveling, een vanuit cultuurhistorisch belangwekkend stratenplan of stedenbouwkundige structuur. Onder de bescherming kunnen onder meer voor- en zijgevels vallen, erfafscheidingen, straatprofielen en straatmeubilair.

Het plangebied kent geen gemeentelijke monumenten, maar is wel gelegen binnen het gemeentelijk beschermde gebied Indische Buurt (zie kaart).



Beschermd Stadsbeeldobject

Gemeentelijk monument

Rijksmonument

Het stedenbouwkundig plan van de Indische buurt is in 3 fasen tot stand gekomen:

- Plan Graadt van Roggen 1904-1906
- Uitbreidingsplan J.J. Weve 1918-1923
- Algemeen Uitbreidingsplan A. Siebers 1934

Ook de bebouwing is in drie hoofdperiodes tot stand gekomen en vertoont bijbehorende stijlkenmerken: Eclecticisme, Interbellum en Wederopbouw. De voormalige Nutsschool is in de wederopbouwperiode gebouwd en maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan van Siebers.

De voormalige Nutsschool Molukkenstraat 1
Het schoolgebouw bevindt zich in de wijk Galgenveld, aan de rand van het beschermd stadsbeeld Indische Buurt. Binnen die begrenzing zijn vrijwel alle gebouwen – ook enkele naoorlogse - aangemerkt als gemeentelijk monument of beschermd stadsbeeldobject. Dat geldt niet voor de Nutsschool. De zuidoostelijke 'zoom' van jaren vijftig gebouwen is slechts zeer ten dele gewaardeerd (zie kaart). De school maakt deel uit van deze strook met middelhoge vroeg-naoorlogse bebouwing aan de zuidoostelijke flank van een vooroorlogs stedenbouwkundig stratenplan met overwegend laagbouw. Het vrijstaande, op de zon georiënteerde schoolgebouw staat evenwijdig aan de Molukkenstraat, zodat beide langsgevels met grote klaslokaalramen optimaal profiteren van de inval van daglicht. Samen met de portiekflat aan de overzijde vormt het schoolgebouw een symmetrisch straatprofiel: bebouwing | voortuin | haag | trottoir | rijbaan | trottoir | haag | voortuin | bebouwing. De beide kopgevels van het schoolgebouw liggen aan de doorgaande Archipelstraat (zuidzijde) en de veelsprong met plantsoen van de Borneostraat (noordzijde). Beide koppen hebben geen uitgesproken front of representatief motief. De toegangen liggen aan de achterzijde als onderdeel van een deels bestraat schoolplein en deels beplant speelterrein. Het geringe niveauverschil in het terrein is zowel buiten als binnen opvangen met trappen en keermuurtjes.

typering
Tweelaags gebouw op langgerekt rechthoekig grondplan met bakstenen gevels (geel), houten ramen in betonnen kaders en lessenaarsdak met opgewipt overstek. Twee uitpandige portieken met trappenhuizen en aangrenzende garderobes en toiletten ontsluiten acht doorzon-leslokalen. De personeelsvertrekken (bg) en een handenarbeidlokaal (verd) op de kop worden ontsloten via een flankerende hal. De Nutsschool is in 1958-1959 in opdracht van de gemeente Nijmegen gebouwd naar ontwerp van architect F.M. Oswald, en sindsdien niet noemenswaardig verbouwd of gemoderniseerd. Wel is in 1985 een gymzaal in afwijkende architectuur toegevoegd. Er is geen gebouwgebonden kunst. Het gebouw zal worden herbestemd.

waardering
Het gebouw is van groot cultuurhistorisch belang vanwege de belevings- en herinneringswaarde voor grote groepen kinderen die hier zijn gevormd en NUTS onderwijs hebben genoten. Daarnaast is het van belang als herinnering aan de verzuilde vroeg-naoorlogse samenleving met eigen voorzieningen voor elke (geloofs)overtuiging en als toonbeeld van de verzorgingsstaat in opbouw waarin voorzieningen voor basisonderwijs gelijke tred moesten houden met de ongekende groei van de bevolking en sterke uitbreiding van de stad. Het gebouw is van architectuurhistorisch belang als goed en herkenbaar voorbeeld van een portiekschool, uitgevoerd in een vrij uitzonderlijke en goeddeels gaaf behouden frivole shake handsarchitectuur van architect Oswald. Het gebouw is van stedenbouwkundig belang vanwege de ligging binnen het beschermd stadsbeeld Indische buurt. Het stedenbouwkundige ruimtebeeld in de Molukkenstraat is sterk: twee jaren vijftig portiekgebouwen met omhaagde voortuinen aan weerszijden van de straat. Teleurstellend is de stedenbouwkundige uitwerking en het ruimtebeeld aan de doorgaande Archipelstraat en aan de veelsprong met plantsoen in de Borneostraat. Op deze stedenbouwkundig markante plekken zijn alleen blinde kopgevels en een rommelig inkijkje op het desolate speelterrein. Enkel vanuit het gebouw en de bezonning beredeneerd is de oplossing met blinde kopgevels begrijpelijk, maar vanuit de stedenbouwkundige context bezien schiet het ontwerp hier tekort. Vermoedelijk is dit ook de reden waarom de Nutsschool geen status heeft gekregen binnen het beschermd stadsbeeld.

Ontwikkeling
Relevant in dit verband is of de ontwikkeling die door de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt de cultuurhistorische waarde van gebouw en het aanzien van de directe omgeving in de beschermde Indische buurt in stand houdt.

Het plan gaat uit van het behoud van het schoolgebouw met uitzondering van trappen aan de achterzijde en de later toegevoegde, zeer detonerende gymzaal. Het behoud en de herbestemming van deze bijzondere school is toe te juichen vanuit cultuurhistorie en het oogpunt van duurzaamheid.

Het nieuwe bestemmingplan biedt de kans om de stedenbouwkundig onbevredigende situatie aan de Archipelstraat en het pleintje op de veelsprong sterk te verbeteren door het toevoegen van bebouwing. De voorgestelde footprint en massa van de bebouwing op deze locaties draagt bij aan de aanheling en vervolmaking van de gevelwanden binnen het beschermde stadsbeeld en wordt daarom vanuit cultuurhistorisch oogpunt als een positieve ontwikkeling beschouwd. Het plan houdt de cultuurhistorische waarde van het gebied niet alleen in stand, maar versterkt deze zelfs.





*voorgevel aan de Molukkenstraat*



*Schoolgebouw vanuit de Borneostraat, de later gebouwde gymzaal is een dissonant*



*Achterzijde met markante portieken met trappenhuizen. Het is vanuit cultuurhistorisch oogpunt aan te bevelen om er minstens een van te behouden.*

## 4.13 Archeologie

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

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

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

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

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

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

**Bestaande archeologische waarden in het plangebied**
Het plangebied Molukkenstraat 1 lag voor deze bestemmingsplanwijziging in een gebied met de wetgevingszone waarde 1. Een waarde 1 is toegekend aan gebieden waar we of geen data hebben om een waarde te kunnen bepalen, of als er sprake is van een lage of middelhoge verwachting. Met relatief weinig archeologisch onderzoek in de directe omgeving speelt hier met name het eerste een rol.

**Onderzoeken en aangepaste waarde dubbelbestemming in het plangebied**
Begin 2020 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is een verwachtingsmodel opgenomen. Dit gaat uit van een middelhoge verwachting op het aantreffen van resten uit de Romeinse tijd en de nieuwe tijd, en een lage verwachting op resten uit andere perioden. Het advies was om nader onderzoek uit te voeren, voorafgaand of gelijk op met de voorgenomen sloop in het plangebied.

- M.Y. van Kooten, *Bureauonderzoek Molukkenstraat 1*, Archeologische Berichten Nijmegen – Briefrapport 292, Nijmegen 2020;
- M.Y. van Kooten, *Evaluatie- en selectierapport Molukkenstraat 1, gemeente Nijmegen. Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven (IVO-P)*, Nijmegen 2020.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van twee archeologische vindplaatsen. In het evaluatie- en selectierapport kon al een advies worden opgenomen. Dit luidt dat beide vindplaatsen, uit de nieuwe tijd en de Tweede Wereldoorlog, niet behoudenswaardig zijn.

Op basis van deze conclusie kan het plangebied afgewaardeerd worden naar de waarde Archeologie 0: er is geen sprake (meer) van archeologische resten die beschermd zouden moeten worden.

Door deze toegekende waarde is er voortaan bij bodemverstorende ingrepen geen omgevingsvergunning nodig vanwege archeologie. Wat wel blijft gelden is de wettelijke meldingsplicht uit de Erfgoedwet betreffende zogenaamde toevalsvondsten.

**Bestemmingsplanregels**
Voor het hele bestemmingsplangebied geldt dat er geen planologische bescherming meer vanwege archeologie op rust. Er zijn dus geen regels nodig die dit aspect regelen.

**Benodigd onderzoek**
In een gebied dat de waarde 0 heeft (in de codering van de gemeentelijke beleidskaart) is geen onderzoek gericht op het aantonen of beschermen van archeologische waarden nodig.

**Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet**
Archeologische vondsten dan wel waarnemingen gedaan bij niet-archeologisch onderzoek moeten gemeld worden op basis van de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

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

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

*Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11). Deze melding kan in de praktijk worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.*

## 4.14 Verkeer en parkeren

**Bereikbaarheid**

Gemotoriseerd verkeer:
Het plangebied ligt aan de Molukkenstraat, Palembangstraat en de Archipelstraat en wordt voor het gemotoriseerd verkeer via deze wegen ontsloten. Deze wegen functioneren als erftoegangswegen binnen een 30km/u zone.

Langzaam verkeer:
Het plangebied kan vanuit de Molukkenstraat, Palembangstraat en de Archipelstraat worden ontsloten door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Groesbeekseweg en de Sint Annastraat. Deze bevinden zich op ca. 700 meter loopafstand.

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

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

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke” het plangebied Molukkenstraat valt in gebied "schil / overloopgebied".

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

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

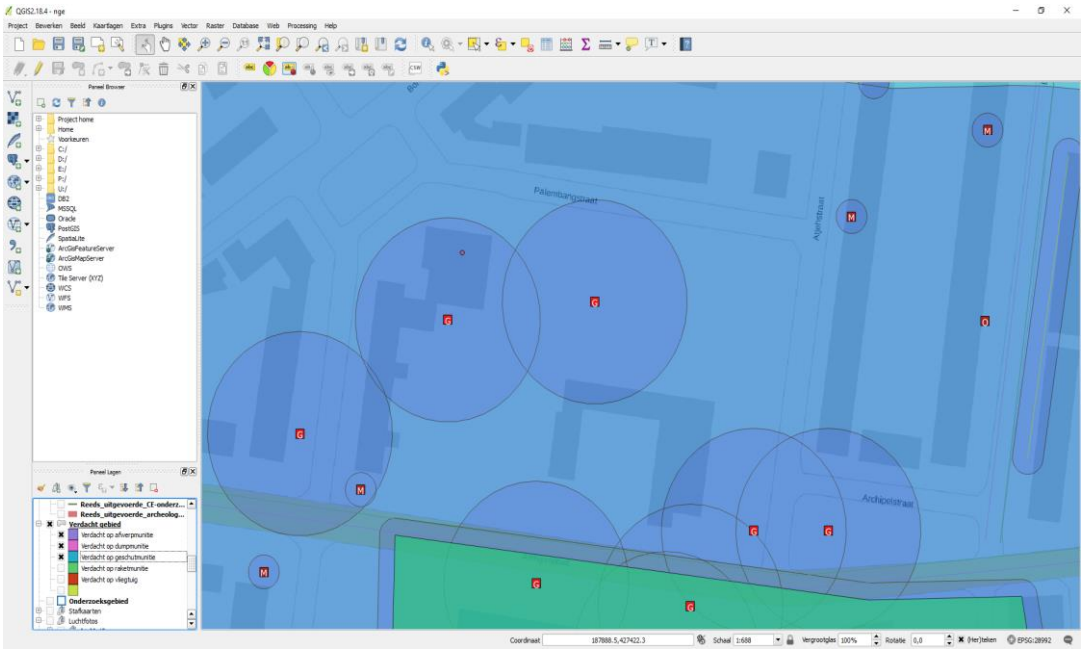
Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

## 4.15 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Het plangebied is verdacht op de volgende categorieën:

- Afwerpmunitie
- Geschutsmunitie
- Dumpmunitie

De verticale afbakening voor afwerpmunitie is door het ontbreken van sonderingsgegevens in de nabijheid van het plangebied niet vast te stellen en daarom hanteren we een maximale diepte van 7 meter beneden maaiveld. Voor zowel geschutsmunitie als dumpmunitie hanteren we een diepte van 2,5 meter beneden maaiveld.



Mate van verdachtheid is gebaseerd op de beschikbare historische bronnen. Er is melding van inkomend granaatvuur op 10 maart 1945. Luchtfoto's uit september 1944 tonen aan dat er in het plangebied sprake was van diverse stellingen en dat stellingen net ten zuiden van het plangebied zijn gebombardeerd, zichtbaar op een luchtfoto van 18 september van dat jaar.



Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd om de werkzaamheden* in het plangebied voorafgaand te laten onderzoeken op CE. Daar waar dat niet mogelijk is omdat er nog bebouwing staat dienen de ondergrondse sloopwerkzaamheden begeleid te worden door een opsporingsbedrijf. Onder de funderingen dient dit plaats te vinden vanaf waar geroerde grond eindigt tot op maximaal 7 meter beneden maaiveld.

Daar waar alleen in na de oorlog geroerde grond wordt gewerkt kunnen werkzaamheden uitgevoerd worden zonder OCE-begeleiding.

Het is de verantwoording van de initiatiefnemer/opdrachtgever (in het kader van Arbowetgeving) om hieraan gevolg te geven.

*inclusief werkzaamheden t.b.v. archeologie en bodemonderzoek

## 4.16 Kabels en leidingen

Kabels en rioolleidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

## 4.17 Duurzaamheid en Klimaat

**Duurzaamheidsagenda en ambities**
De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050). De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie op deze onderwerpen vastgelegd in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering.

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

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2017-2023 ligt accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Zie paragraaf water voor nadere uitwerking.

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

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

- Zoveel mogelijk groen in de gezamenlijke buitenruimte. Dit zorgt naast een aantrekkelijke omgeving voor een natuurlijke piekberging voor neerslag en voor minder hittestress en droogte.
- Pas waar mogelijk de bestaande bomen in vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in de appartementengebouwen verlagen de hittestress

**Energie**
Nijmegen heeft het doel om in 2045 energieneutraal te zijn. Dit is uitgewerkt in de nota Duurzaamheid in Uitvoering. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer de helft van het energieverbruik en kan daarmee een grote bijdrage leveren aan de doelstelling. De kansen zitten in het beperken van de energiebehoefte, het opwekken van hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. De gemeente Nijmegen stelt dit instrument kosteloos ter beschikking aan planontwikkelaars binnen de gemeentegrenzen.

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

De huidige regelgeving stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Vanaf 1 januari 2021 wordt voor nieuwbouw bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. Ook voor verbouwing en renovatie staan er wettelijke eisen over de energieprestatie in het Bouwbesluit.

*Hernieuwbare energie opwekken*
De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. Naast de standaard zonnepanelen komen er steeds meer opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen.

*Aardgasvrij bouwen*
Per 1 juli 2018 moeten nieuwbouwwoningen aardgasvrij zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden.

**Circulair en biobased bouwen**
Het gebruik van grondstoffen zorgt voor uitputting van de aarde en de uitstoot van CO2. Het is daarom van belang om het gebruik van grondstoffen zoveel mogelijk te beperken. Het circulair slopen van de bestaande sporthal kan hieraan bijdragen door de vrijkomende materialen zo hoogwaardig mogelijk te hergebruiken, bij voorkeur op de locatie zelf. Daarnaast zijn biobased materialen, zoals hout, stro en vlas, een goed alternatief. Voordelen ten opzichte van steen en beton zijn comfort en gezondheid (vanwege positieve effecten geluiddemping, luchtvochtigheid en binnenluchtkwaliteit), opslag van CO2 en natuurlijke afbreekbaarheid. Ook kan in het ontwerp rekening worden gehouden met de flexibiliteit van het gebouw voor verschillende toepassingen en/of doelgroepen en met de mogelijkheid om de materialen later te hergebruiken. Het gebruik van een materialenpaspoort helpt hierbij.

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Inleiding

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

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

## 5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Molukkenstraat 1, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de wijk Bottendaal Galgenveld.

De grondexploitatie bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. De totale investering van de grondexploitatie bedraagt circa €2 mln. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor appartementen/woningen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

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

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 9 juni 2021 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 1 juli 2021 tot en met woensdag 11 augustus 2021 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 30 juni 2021. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

## 7.2 Overleg

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

# Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Stikstofrapport

# Bijlage 2 Advies Veiligheidsregio

# Bijlage 3 Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid

# Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

# Bijlage 5 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

# Bijlage 6 Quick Scan Flora en Fauna

# Bijlage 7 Vervolgonderzoek Flora en Fauna

# Bijlage 8 Actualisatie Quickscan Flora en Fauna

# Bijlage 9 Verslag plaatsing tijdelijke vleermuisvoorzieningen

# Bijlage 10 Ontwerpbesluit Ontheffing

# Bijlage 11 Definitief besluit Ontheffing

# Bijlage 12  Boom Effect Analyse

# Bijlage 13  Deel 1 Atlas Indische buurt

# Bijlage 14  Deel 2 Atlas Indische buurt

# Bijlage 15 Scholenrapport (quickscan)

# Bijlage 16  Archeologie - Bureauonderzoek Molukkenstraat 1

# Bijlage 17  Archeologie - Evaluatie- en selectierapport Molukkenstraat 1

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP7006-VG01 van de gemeente Nijmegen.

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanbouw

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aangebouwd bijgebouw

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

### 1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

### 1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

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

### 1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

### 1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

### 1.11 archeologisch deskundige

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

### 1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

### 1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

### 1.14 archeologisch onderzoek

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

### 1.15 bebouwing

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

### 1.16 bed and breakfast

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

### 1.17 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

### 1.18 beschermd stadsbeeld

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

### 1.19 beschermd stadsgezicht

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

### 1.20 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.

### 1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.23 BEVI-bedrijf

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

### 1.24 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.

### 1.25 bijgebouw

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

### 1.26 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.

### 1.27 bouwhistorisch onderzoek

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

### 1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.29 bouwkundige afscheiding

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

### 1.30 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'.

### 1.31 bouwperceel

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

### 1.32 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

### 1.33 bouwvlak

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

### 1.34 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.

### 1.35 centraal wonen

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

### 1.36 cultuurhistorische waarden

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

### 1.37 dakkapel

een dakkapel is een uitbouw in een schuin dakvlak, waardoor stahoogte ter plaatse verkregen wordt, voorzien van een verticaal raamkozijn, een dakvlak en zijwanden. Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dat wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van een dak (met uitzondering van dakkapellen vanuit de nok). Wanneer een voorgevel gedeeltelijk wordt doorgebouwd boven de goot dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook wanneer het bouwwerk boven de bestaande nok uitkomt is er sprake van een dakopbouw.

### 1.38 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

### 1.39 dakopbouw

een uitbreiding op een bestaand dak. Bij platte daken: het gedeelte van een gebouw boven het oorspronkelijke platte dakvlak, uitgevoerd als kap of extra bouwlaag. Bij schuine kappen: een toevoeging aan een schuin dakvlak, niet zijnde een dakkapel, bedoeld om de woonruimte te vergroten, waarbij er tevens sprake kan zijn van een nokverhoging.

### 1.40 dakterras

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

### 1.41 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

### 1.42 erf

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

### 1.43 escortbedrijf

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

### 1.44 evenement

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

### 1.45 garagebox

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

### 1.46 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

### 1.47 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

### 1.48 gebouw

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

### 1.49 gebouwd terras

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

### 1.50 geluidsgevoelige functies

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

geluidsgevoelige gebouwen

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

geluidsgevoelige terreinen

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

### 1.51 (geur)gevoelig object

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

### 1.52 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

### 1.53 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

### 1.54 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.

### 1.55 hoofdbebouwing

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

### 1.56 hoofdgebouw

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

### 1.57 hospes/hospita

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

### 1.58 huishouden

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

### 1.59 huisvesting in verband met mantelzorg

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

### 1.60 kamergewijze bewoning

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

### 1.61 kwetsbaar object

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

### 1.62 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.

### 1.63 moestuin

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

### 1.64 natuurlijke waarden

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

### 1.65 nutsvoorziening

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

### 1.66 omgevingsvergunning

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

### 1.67 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.

### 1.68 onzelfstandige woonruimte

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

### 1.69 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

### 1.70 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

### 1.71 overig bouwwerk

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

### 1.72 overkapping

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

### 1.73 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.

### 1.74 parkeren

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

### 1.75 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

### 1.76 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

### 1.77 prostituee

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

### 1.78 prostitutie

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

### 1.79 prostitutiebedrijf

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

### 1.80 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.

### 1.81 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

### 1.82 seksbedrijf

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

### 1.83 seksinrichting

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

### 1.84 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.

### 1.85 straatmeubilair

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

### 1.86 straatprostitutie

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

### 1.87 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

### 1.88 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.

### 1.89 verblijfsgebied

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

### 1.90 verkameren

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

### 1.91 vervoermiddel

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

### 1.92 voertuig

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

### 1.93 voorgevel

de bestaande voorgevel.

### 1.94 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

### 1.95 wadi

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

### 1.96 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

### 1.97 wonen

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

### 1.98 woning

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

### 1.99 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.

### 1.100 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.

### 1.101 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.

### 1.102 woonwagen

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

### 1.103 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.

### 1.104 zelfstandige woonruimte

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

### 1.105 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

### 1.106 zijgevel

de bestaande zijgevel.

### 1.107 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.

### 1.108 zorgwoning

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden tussen lijnen

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

### 2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

### 2.3 bebouwde oppervlakte

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

### 2.4 bebouwingspercentage

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

### 2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.6 bouwhoogte van een dakopbouw

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

### 2.7 bouwhoogte van een kap

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

### 2.8 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

## 2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2.10 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

## 2.11 gevellijn

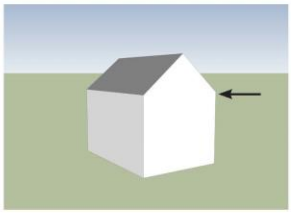
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

## 2.12 goothoogte van een bouwwerk

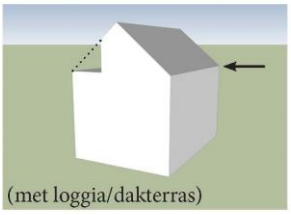
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

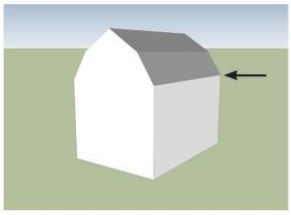
ZADELDAK



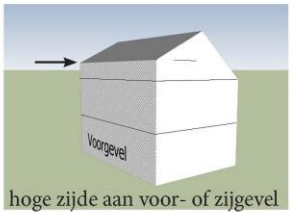
ONDERBROKEN ZADELDAK



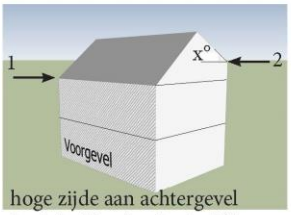

MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

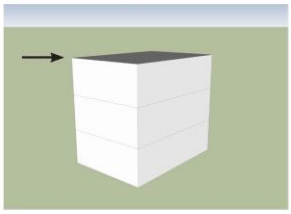



ASYMMETRISCH ZADELDAK

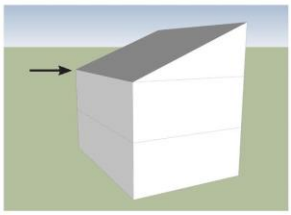



1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

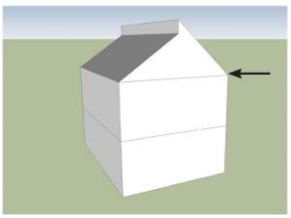
PLATDAK



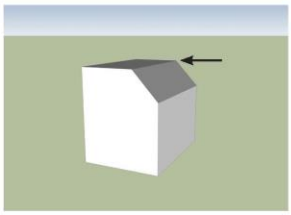
LESSENAARSDAK



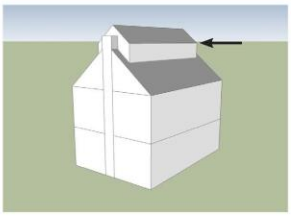
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



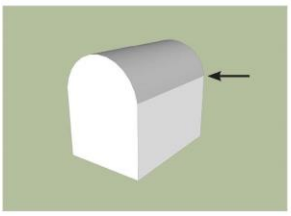
GEDEELTELIJK PLATDAK



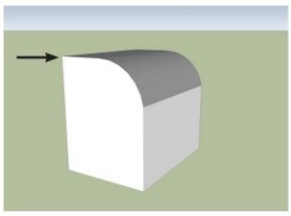
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



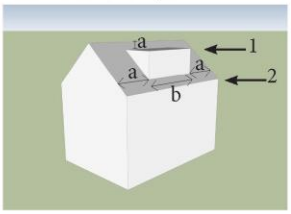
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

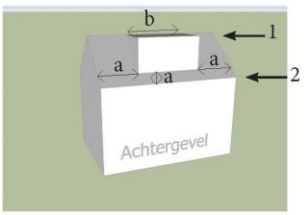


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



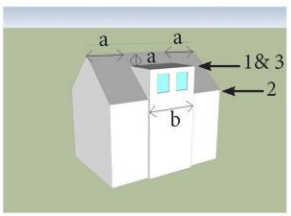

1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE




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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL




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

## 2.13 inhoud van een bouwwerk

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

## 2.14 oppervlakte van een bouwwerk

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

## 2.15 peil

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

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

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

## 2.16 vloeroppervlak

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
e. 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;
f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 7.2.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Algemene bouwregels*

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een nutsvoorziening;
b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 7.2;
d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

#### *3.2.2 Specifieke bouwregels*

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

a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van palen, masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten en lichtmasten zijn uitgesloten;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren en het verlichten van de (naastgelegen) gronden;
b. mobiele verkoopinrichtingen (zoals een verkoopwagen, kraam of tafel) zijn toegestaan, voor

zover toestemming is verleend op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om het kleinschalig telen van groenten, kruiden, bloemen en/of fruit;
b. het uitsluitend gaat om hobbymatig gebruik van de gronden als moestuin;
c. het oprichten van gebouwen niet is toegestaan;
d. het gebruik als moestuin geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende (woon)functies.

# Artikel 4 Tuin

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en groenvoorzieningen;
b. gebouwen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en);
c. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
d. in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - één inrit toegestaan (st-eit)' is maximaal één inrit met een breedte van maximaal 3 meter toegestaan;
f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemene bouwregels*

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

a. aan- en uitbouwen;
b. bijgebouwen;
c. erfafscheidingen en andere 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. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
    1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
    2. bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen met een diepte van meer dan 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
    3. het is toegestaan, indien en voor zover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een bestaand bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met aan- en uitbouwen mits:
        - aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
        - het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid;

4. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;

b. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag in de tuin bij maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 2 meter bedragen en overigens niet meer dan 1 meter, met dien verstande dat in de tuin bij horecavoorzieningen terrasschermen met een bouwhoogte van maximaal 1,6 meter zijn toegestaan;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

a. het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 50% van de tot “Tuin” bestemde gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 50% is toegestaan;
b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen, zijn niet toegestaan.

# Artikel 5 Wonen

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 8.1;
c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
d. 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. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
    3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
    4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen.
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;

2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
   - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
   - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
   - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
   - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 $m^2$: 50% van dat erf;
   2. in geval van een erf groter dan 100 $m^2$ en kleiner dan of gelijk aan 300 $m^2$: 50 $m^2$, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 $m^2$;
   3. in geval van een erf groter dan 300 $m^2$: 90 $m^2$, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 $m^2$, tot een maximum van in totaal 150 $m^2$;
8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 $m^2$. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter.

d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter. Galerijen mogen met een maximum diepte van 2,5 meter gemeten vanaf en uitsluitend aan de gevel van het hoofdgebouw aan de zijde van het binnenterrein worden gerealiseerd;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

## 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. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

## 7.1 Beeldende kunst

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

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

## 7.3 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 7.2 is toegestaan;
f. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
g. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

### *8.1.1 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.

### *8.1.2 Specifieke gebruiksregels*

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

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

## 8.2 Evenementen

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

## 8.3 Seksbedrijf

### *8.3.1 Specifieke gebruiksregels*

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

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

## Artikel 9 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 10 Overige regels

## 10.1 Regels verkamering

*10.1.1 Algemene regels verkamering*

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

a. het een bestaande situatie betreft;

b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

*10.1.2 Strijdig gebruik*

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

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

b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een kamergewijze bewoning.

*10.1.3 Afwijken van de regels voor verkamering*

a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 10.1.1 indien:

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

b. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 10.1.1 wordt in ieder geval geweigerd indien:

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

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

## 10.2 Parkeerregels

*10.2.1 Algemene parkeerregels*

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

*10.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen*

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

*10.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

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

*10.2.4 Afwijken van de parkeerregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 en in lid 10.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

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

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

*10.2.5 Specifieke gebruiksregels*

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 11 Overgangsrecht

### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

*11.1.1 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.

*11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

*11.1.3 Uitzonderingen*

Artikel 11.1.1 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.

### 11.2 Overgangsrecht gebruik

*11.2.1 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.

*11.2.2 Strijdig gebruik*

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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 11.2.1, 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.

### *11.2.3 Uitzonderingen*

Artikel 11.2.1 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 6 (Molukkenstraat)'.