Nijmegen



bestemmingsplan

Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord

Regels

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord

17 augustus 2023

IDN: NL.IMRO.0268.BPa12600-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Regels

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 26

Hoofdstuk2 **Bestemmingsregels** **31**
Artikel 3 Bedrijventerrein 31
Artikel 4 Gemengd - 1 33
Artikel 5 Gemengd - Bedrijven en sport 41
Artikel 6 Groen 44
Artikel 7 Verkeer 46
Artikel 8 Water 47
Artikel 9 Leiding - Gas 48
Artikel 10 Leiding - Hoogspanning 50
Artikel 11 Leiding - Riool 53
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2 55
Artikel 13 Waterstaat - Waterkering 58
Artikel 14 Waterstaat - Waterlopen 59

Hoofdstuk3 **Algemene regels** **61**
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel 61
Artikel 16 Algemene bouwregels 62
Artikel 17 Algemene gebruiksregels 64
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels 67
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels 73
Artikel 20 Overige regels 74

Hoofdstuk4 **Overgangs- en slotregels** **77**
Artikel 21 Overgangsrecht 77
Artikel 22 Slotregel 79

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 **Staat van bedrijvigheid (toelichting)**

Bijlage 2 **Staat van bedrijvigheid**

Bijlage 3 **Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)**

Bijlage 3 **Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)**

Hoofdstuk1 **Staat van horeca-activiteiten**

Hoofdstuk2 **Toelichting op Staat van horeca-activiteiten**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord met identificatienummer NL.IMRO.0268.BPa12600-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 en breakfast

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

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.19 bedrijvigheid

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

1.20 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

1.21 bestaand

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

1.22 bestaand BEVI-bedrijf

een bedrijf dat activiteiten verricht als bedoeld in artikel 2 lid 1 a tot en met f van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, op een perceel waar die activiteiten bestaand waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, mits sprake is van activiteiten die vallen onder hetzelfde geletterde sublid van artikel 2 lid 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 BEVI-bedrijf

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

1.26 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.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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”.

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwkundige afscheiding

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

1.32 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'.

1.33 bouwmarkt

een geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m^2, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwvlak

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

1.36 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.

1.37 civieltechnisch kunstwerk

een bouwwerk of ander werk niet uitsluitend bestaande uit aarde of zand, in de vorm van een voorziening ten behoeve van verkeer of waterstaat, zoals bijvoorbeeld een brug, viaduct, faunapassage, remmingwerk of beschoeiing.

1.38 consumentverzorgende dienstverlening

Het bedrijfsmatig leveren van goederen en/of diensten rechtstreeks aan de consument, waaronder begrepen detailhandel, horeca en andere vormen van dienstverlenende bedrijven die een daarmee vergelijkbare ruimtelijke uitstraling hebben, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek, copyshop en dergelijke.

1.39 cultuurhistorische waarden

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

1.40 cultuur en ontspanning

voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, waaronder in dit plan in ieder geval begrepen een open atelier, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool en theater en waaronder niet begrepen (en daarmee uitgesloten) een seksbedrijf, casino, bioscoop, bowlingbaan, muziektheater, sauna, speelautomatenhal en wellness.

1.41 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.

1.42 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.43 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.

1.44 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.45 detailhandel

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

1.46 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copyshops, videotheken, autorijscholen en dergelijke.

1.47 distributie

het vanuit een magazijn of andere opslagfaciliteit verdelen van niet ter plaatse vervaardigde producten naar consumenten c.q. eindgebruikers.

1.48 erf

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

1.49 escortbedrijf

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

1.50 evenement

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

1.51 functiemengingsgebied

Bestaande gebieden met functiemenging of waar functiemenging wordt nagestreefd. Het gaat om gebieden waar bedrijven en/of andere milieubelastende functies in de nabijheid van woningen en/of andere milieugevoelige functies geaccepteerd worden. Het gaat veelal om kleinschalige functies, waarbij de activiteiten hoofdzakelijk inpandig en in de dagperiode plaatsvinden.

1.52 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (zowel nieuwe als gebruikte motorvoertuigen), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.53 garagebox

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

1.54 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.55 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.56 gebouw

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

1.57 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.

1.58 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, zoals bijvoorbeeld:

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.

1.59 gestapelde woning

een woning in een complex waarin meerdere zich boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen aanwezig zijn.

1.60 (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.

1.61 geurveroorzakend bedrijf

een bedrijf waarvoor in de op grond van de bestemmingsplanregels geldende limitatieve lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten een richtafstand voor geur is opgenomen van meer dan 10 meter.

1.62 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.63 grondgebonden woning

een woning waarbij de begane grond en hoofdtoegang zich op het maaiveld bevinden en die geen onderdeel uitmaakt van een complex met gestapelde woningen.

1.64 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.65 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.

1.66 hoofdbebouwing

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

1.67 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.

1.68 horecabedrijf

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

1.69 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen.

1.70 hotel/pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met eventueel als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.71 huishouden

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

1.72 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.

1.73 kamergewijze bewoning

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

1.74 kantoor

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

1.75 laden en lossen

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

1.76 landschappelijke waarden

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

1.77 kiosk

een gebouw, al dan niet met een (gebouwd) terras, van beperkte omvang, veelal geplaatst in de openbare ruimte, gericht op het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, bloemen en planten, vis, groenten, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken, rookwaren, e.d.

1.78 kwetsbaar object

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

1.79 maatschappelijke voorzieningen

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

1.80 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.

1.81 middeldure huurwoning

middeldure huurwoning als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen, als vastgesteld op 12 juli 2023.

1.82 milieugevoelige functie

een functie die gevoelig is voor hinder door geur, stof, geluid en/of, gevaar, zoals wonen, en wordt uitgeoefend in een milieugevoelig object.

1.83 milieugevoelig object

een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt door mensen voor wonen of verblijf waarbij het gebruik daarvoor permanent is, dan wel een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik.

1.84 natuurlijke waarden

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

1.85 nieuw BEVI-bedrijf

a. een BEVI-bedrijf dat niet legaal bestaand was ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
b. een bedrijf dat wel legaal bestaand was ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan, maar op dat moment nog niet was aan te merken als een BEVI-bedrijf; of
c. een BEVI-bedrijf dat wordt verplaatst naar een nieuwe locatie.

1.86 nutsvoorziening

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

1.87 omgevingsvergunning

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

1.88 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.

1.89 ondergeschikte detailhandel

detailhandel waarbij de detailhandelsactiviteit een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit maar daaraan ondergeschikt is.

1.90 ondergeschikte kantoren

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

1.91 ondersteunende horeca

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

1.92 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.93 open atelier

een atelier waarbij de gebruiker gebruik maakt van een 'open' werkruimte. Dit betekent dat de gebruiker het atelier actief openstelt voor bezoek en/of verkoop ter bevordering van reuring in het gebied.

1.94 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.

1.95 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.

1.96 overig bouwwerk

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

1.97 overkapping

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

1.98 overkraging

Een vrij, uitstekend gedeelte van het hoofgebouw welke niet direct verbonden is met de grond maar zijn steun vindt in het hoofdgebouw.

1.99 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.

1.100 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.101 parkeergarage

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

1.102 parkeren

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

1.103 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.104 perifere vestiging

vestiging buiten bestaande winkelstructuur, bestaande uit hoofdwinkelcentra, stadsdeelcentra en buurtwinkelcentra.

1.105 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.106 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waar de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.107 prostituee

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

1.108 prostitutie

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

1.109 prostitutiebedrijf

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

1.110 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.

1.111 recreatieve voorzieningen

op verblijfs- en dagrecreatie gerichte voorzieningen, niet zijnde een sportvoorziening, zoals: kampeerterrein, kampeerboerderij, recreatiewoning en een volkstuin.

1.112 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.113 seksbedrijf

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

1.114 seksinrichting

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

1.115 short stay

het bedrijfsmatig verstrekken van logies voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aansluitende periode van tenminste één week en maximaal een jaar. Er is geen sprake van wonen, er is immers geen hoofdbewoner die een duurzaam verblijf heeft in deze woning en de intentie heeft om hier permanent te gaan wonen.

1.116 smart industry

Een bedrijf dat gericht is op technologie, innovatie, onderzoek, gezondheid, creativiteit, start-ups, waarbij onderzoek (research & development) een belangrijk deel van de activiteiten omvat.

1.117 sociale huurwoning

sociale huurwoning als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen, als vastgesteld op 12 juli 2023.

1.118 sociale koopwoning

sociale koopwoning als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen, als vastgesteld op 12 juli 2023.

1.119 sociale koopwoning type A

sociale koopwoning type A als bedoeld in de Verordening doelgroepen woningbouw Nijmegen, als vastgesteld op 12 juli 2023.

1.120 speelautomatenhal

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen.

1.121 sportvoorzieningen

gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op sport, niet zijnde een recreatieve voorziening, zoals: fitnesscentrum, ijsbaan, manege, speelterrein, binnensportaccommodatie, (multifunctionele) buitensportaccommodatie, stadion en zwembad.

1.122 stacaravan

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

1.123 stadslandbouw

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

1.124 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.125 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.

1.126 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.

1.127 straatprostitutie

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

1.128 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen, zoals groente, brood, vlees en/of zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.129 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.

1.130 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.

1.131 urban sports cluster

een cluster van voorzieningen gericht op sporten en bewegen, waarbij de nadruk ligt op het oefenen en laten zien van vaardigheden c.q. trucs met bijvoorbeeld (maar niet exclusief) een bal, fiets, step of skateboard of naar aard daarmee vergelijkbare activiteiten, waaronder begrepen bmx, boulderen, bootcamps, freerunning, stuntsteppen, skaten/skateboarden, panna, slacklining.

1.132 verblijfsgebied

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

1.133 verkameren

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

1.134 verkoopstandplaats

het op of aan de weg of aan een openbaar water dan wel op een andere wijze - al dan niet met enige beperking - voor publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel standplaats innemen of hebben teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken dan wel diensten aan te bieden.

1.135 vervoermiddel

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

1.136 voertuig

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

1.137 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.138 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.139 voorrangsvoertuig

motorvoertuig dat de optische en geluidssignalen voert als bedoeld in artikel 29 Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

1.140 wadi

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

1.141 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.142 wonen

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

1.143 woning

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

1.144 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.

1.145 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.

1.146 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.

1.147 woonwagen

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

1.148 zaalverhuur

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.149 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.

1.150 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, dan wel een standplaats voor een woonwagen.

1.151 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.152 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.153 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.

1.154 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 of in de directe omgeving van het wooncomplex zijn extra voorzieningen aanwezig, zoals een ontmoetingsruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

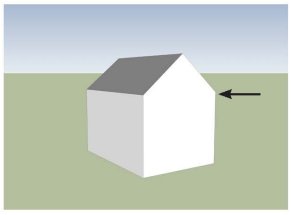
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

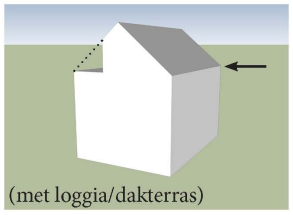
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

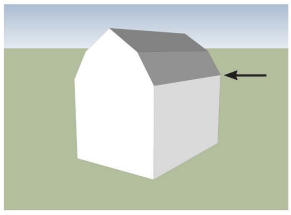
ZADELDAK



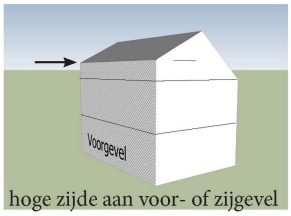
ONDERBROKEN ZADELDAK



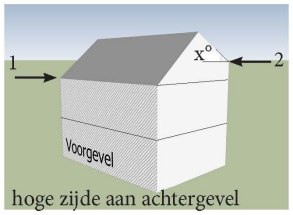
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

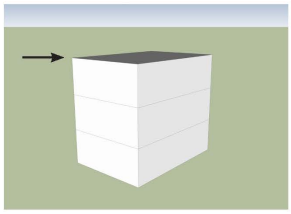


ASYMMETRISCH ZADELDAK

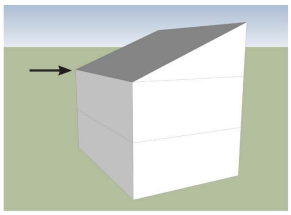


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

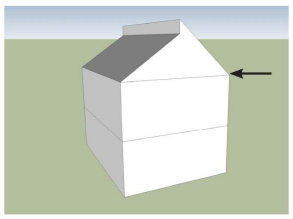
PLATDAK



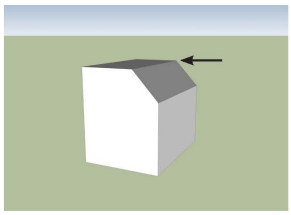
LESSENAARSDAK



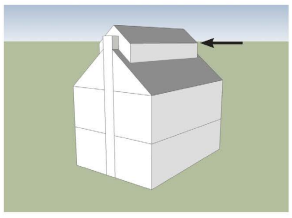
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



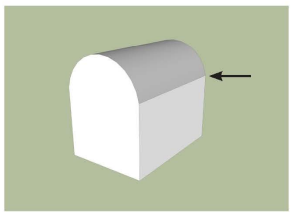
GEDEELTELIJK PLATDAK



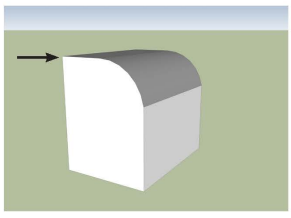
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



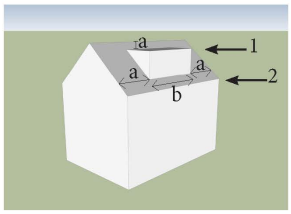
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

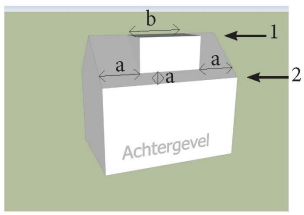


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



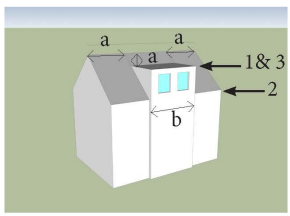
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



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

2.14 hoogte van een windturbine

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

2.15 inhoud van een bouwwerk

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

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.17 peil

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

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

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

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.19 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

De regels behorende bij de bestemming 'Bedrijventerrein', als opgenomen in artikel 7 van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017" (NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01) zijn onverminderd van toepassing voor de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' in voorliggend bestemmingsplan, met dien verstande dat de regels van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017" worden gewijzigd dan wel aangevuld als hierna beschreven.

Link naar regels bestemming Bedrijventerrein in bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg 2017": https://digitaleplannen.nl/0268/8D334BA6-CE20-4712-926A-74F6464E2DDF/r_NL.IMRO.0268.BPa12000-VG01.html#_7_Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

1. In artikel 7.1 (Bestemmingsomschrijving) worden sub a t/m c aangepast en die komen als volgt te luiden:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
   b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
   c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 4.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
2. In artikel 7.1 (Bestemmingsomschrijving) wordt sub l aangepast, dat als volgt komt te luiden:
   a. opslag en uitstalling, behoudens buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten - buitenopslag';
3. aan artikel 7.1 (Bestemmingsomschrijving) worden nieuwe subleden toegevoegd (sub q t/m s), welke als volgt komen te luiden:
   a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden', tevens voor de vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden, de daarvoor benodigde voorzieningen en voor ondergeschikte activiteiten, zoals het opslaan van ter plaatse opgewekte energie en het opwaarderen van ter plaatse ontstane reststromen voor hergebruik, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
   b. parkeergarages ten behoeve van binnen het plangebied aanwezige woningen, bedrijven en andere binnen het plangebied toegelaten activiteiten;
   c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten - geurveroorzakende bedrijven ' zijn geen geurveroorzakende bedrijven toegestaan.

3.2 Specifieke gebruiksregels

1. Aan artikel 7.3.3 (Strijdig gebruik) worden twee subleden toegevoegd, die als volgt komt

te luiden:
a. BEVI-bedrijven;

2. In artikel 7.3.3 (Strijdig gebruik) wordt sub c aangepast, dat als volgt komt te luiden:
   a. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een totale stapelhoogte van meer dan 5 meter, met dien verstande dat:
      - de opslag van goederen vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken te zijn; en
      - er ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein uitgesloten - buitenopslag' géén buitenopslag is toegestaan.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Aan artikel 7 wordt een artikel 7.5 toegevoegd (wijzigingsbevoegdheid), dat als volgt komt te luiden:

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, door de op de verbeelding opgenomen aanduiding die de ter plaatse toegelaten milieucategorieën aangeeft, te wijzigen en/of de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, waardoor:
   a. ter plaatse een bedrijf van een afwijkende milieucategorie mogelijk wordt gemaakt;
   b. een niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemd bedrijf mogelijk wordt gemaakt.
2. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 1 kan slechts toegepast indien:
   a. wordt aangetoond dat voorzien blijft in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen in de omgeving;
   b. geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   c. uiterlijk één jaar na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. consumentverzorgende dienstverlening, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging a' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging ab' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A dan wel B onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging abc' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A, B dan wel C onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 2' tevens maximaal één supermarkt is toegestaan en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1. Bij de beoordeling in het kader van artikel 4.4.1 dient de supermarkt gelijk beoordeeld te worden als een activiteit geclassificeerd als B onder de kolom 'functiemenging' zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2);
b. cultuur en ontspanning, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging a' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging ab' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A dan wel B onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging abc' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A, B dan wel C onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
c. overige bedrijven, met dien verstande dat:
   1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging a' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging ab' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A dan wel B onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging abc' de genoemde functies alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A, B dan wel C onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in

de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;

d. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
   1. voor zover het functies betreft die zijn opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2), deze ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging a' alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   2. voor zover het functies betreft die zijn opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2), deze ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging ab' alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A dan wel B onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   3. voor zover het functies betreft die zijn opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2), deze ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - functiemenging abc' alleen zijn toegestaan voor zover het activiteiten geclassificeerd als A, B dan wel C onder de kolom 'functiemenging' betreft zoals opgenomen in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) en slechts voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
   4. voor zover het een geluidsgevoelige functie betreft, die functie alleen is toegestaan indien:
      - het een bestaande geluidsgevoelige functie betreft; of
      - het een geluidsgevoelige functie betreft waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als opgenomen in de Wet geluidhinder; of
      - het een geluidsgevoelige functie betreft waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld; en
      - wordt voldaan aan het bepaalde in 4.4.1;
e. wonen, met dien verstande dat:
   1. enkel bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan. In afwijking hiervan zijn tevens toegestaan:
      - nieuwe geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde als opgenomen in de Wet geluidhinder;
      - nieuwe geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is vastgesteld;
   2. dient te worden voldaan aan het bepaalde in 4.4.1 en 4.4.3;
f. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 17.5;
g. verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
h. ontsluitingswegen, parkeer- en stallingsgarages, al dan niet ondergronds;
i. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
j. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2;
k. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': nutsvoorzieningen voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijvigheid.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen;

b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Maximum aantal woningen

a. ten aanzien van het aantal woningen dat mag worden gebouwd gelden de volgende maximale aantallen per genoemd aanduidingsvlak:

ter plaatse van de aanduiding	**maximum aantal woningen**
specifieke vorm van gemengd - 1	2.420 wooneenheden
specifieke vorm van gemengd - 2	275 wooneenheden

b. indien één van de onder a genoemde aanduidingsvlakken binnen het plangebied meer dan één keer voorkomt, geldt het genoemde maximum aantal wooneenheden voor alle gelijknamige aanduidingsvlakken tezamen;
c. verder geldt ten aanzien van de binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd - 1' te realiseren woningen:
   1. minimaal 30% van de onder a bedoelde woningen dient te worden uitgevoerd als sociale huurwoning;
   2. minimaal 15% van de onder a bedoelde woningen dient te worden uitgevoerd als middeldure huurwoning;
   3. minimaal 20% van de onder a bedoelde woningen dient te worden uitgevoerd als sociale koopwoning type A.

4.2.3 Overig programma

a. ten aanzien van de bedrijfsvloeroppervlakte aan bebouwing die wordt gebouwd voor andere functies dan wonen geldt:

ter plaatse van de aanduiding	**functie en toegelaten maximum bedrijfsvloeroppervlakte**
specifieke vorm van gemengd - 1	1) Consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en cultuur & ontspanning, tezamen maximaal 8.500 m^2, waarvan: a) horeca, max 1.000 m^2, met een maximum van 250 m^2 per vestiging; b) detailhandel niet is toegestaan. 2) Overige, niet eerder genoemde, bedrijven als bedoeld in 4.1 onder a, max 18.500 $m^{2;}$

specifieke vorm van gemengd - 2	1) Consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en cultuur & ontspanning, tezamen maximaal 5.750 m^2, waarvan: a) horeca, max. 500 m^2, met een maximum van 250 m^2 per vestiging; b) detailhandel, max 3.250 m^2, waaronder inbegrepen een supermarkt; c) maatschappelijke voorzieningen, max. 2.500 m^2. 2) Overige, niet eerder genoemde, bedrijven als bedoeld in 4.1 onder a, max 7.100 m^2;

b. indien één van de onder a genoemde aanduidingsvlakken binnen het plangebied meer dan één keer voorkomt, geldt de genoemde maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor alle gelijknamige aanduidingsvlakken tezamen.

4.2.4 Specifieke bouwregels

De in artikel 4.2.1 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' mag tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven
    3. de bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat:
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 1' maximaal 25% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 60 meter;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte 2' maximaal 40% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 110 meter;
    4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
    5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    6. 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;

2. er wordt op de perceelsgrens 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 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:
   - in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat erf;
   - 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;
   - 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 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 hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 4 meter;
   2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
   3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
e. ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkragingen' zijn overkragingen toegestaan op voorwaarde dat deze zich op minimaal 10 meter hoogte bevinden.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

a. Indien één of meer gebouwen wordt gebouwd, dan dienen binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen gebouwen de maatregelen als opgenomen in de 'Toolbox natuurinclusief bouwen Winkelsteeg' te worden gerealiseerd.
b. Wanneer de Toolbox als bedoeld onder a is gewijzigd, dan wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Toolbox.
c. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt geborgd dat die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

4.2.6 Voorwaardelijke verplichting windhinder en windgevaar

a. Bouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer is alleen toegestaan, indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning met een onderzoek naar windhinder en windgevaar conform NEN-norm 8100 wordt aangetoond dat - al dan niet na het treffen van maatregelen - geen onevenredige hinder of gevaar zal ontstaan.
b. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder a blijkt dat maatregelen nodig zijn, dan wordt in de te verlenen omgevingsvergunning geborgd dat die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

4.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting industrielawaai

a. Het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies is alleen toegestaan, indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning met een onderzoek is aangetoond dat op de gevels als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarde industrielawaai.
b. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder a blijkt dat maatregelen nodig zijn aan de buitenzijde van het gebouw om de geluidsbelasting op de gevel als bedoeld in de Wet geluidhinder te reduceren tot maximaal de vastgestelde hogere waarde industrielawaai, dan wordt in de te verlenen omgevingsvergunning geborgd dat die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.
c. Indien in het besluit hogere waarden maatregelen worden voorgeschreven, dan wordt in de te verlenen omgevingsvergunning geborgd dat die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

4.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 4.1 toegestane functies;
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de op basis van lid 4.1 toegestane functies geldt dat:

a. functies geclassificeerd als A onder de kolom 'functiemenging' van de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) zijn ook aanpandig aan woningen en andere milieugevoelige functies toegestaan;
b. functies geclassificeerd als B onder de kolom 'functiemenging' van de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies;
c. functies geclassificeerd als C onder de kolom 'functiemenging' van de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2) dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere milieugevoelige functies en ontsloten te zijn op de hoofdinfrastructuur;
d. voor de functies die niet als A, B of C zijn geclassificeerd onder de kolom 'functiemenging van de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2), geldt dat ten opzichte van woningen en andere milieugevoelige functies minimaal de afstand moet worden aangehouden zoals aangegeven onder het kopje 'grootste afstand' in de Staat van bedrijvigheid (Bijlage 2);
e. horeca alleen is toegestaan wanneer het categorie 1a, 1b of 2a betreft als bedoeld in Bijlage 3 bij deze regels;

f. bestaand gebruik waarbij niet voldaan wordt aan het bepaalde in lid a t/m e is toegestaan en mag worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
g. het maximum aantal woningen als bedoeld in 4.2.2 niet mag worden overschreden;
h. de maximum bedrijfsvloeroppervlakten als genoemd in 4.2.3 niet mogen worden overschreden.

4.4.2 Strijdig gebruik

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. horeca als aangeduid als categorie 2b of 3 in Bijlage 3 bij deze regels.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting industrielawaai

a. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies is alleen toegestaan, indien vooraf met een onderzoek is aangetoond dat op de gevels als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarde industrielawaai.
b. Indien uit het onderzoek als bedoeld onder a blijkt dat maatregelen nodig zijn aan de buitenzijde van het gebouw om de geluidsbelasting op de gevel als bedoeld in de Wet geluidhinder te reduceren tot maximaal de vastgestelde hogere waarde industrielawaai, dan is het gebruik ten behoeve van de beoogde geluidgevoelige functie slechts toegestaan voor zover die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   a. lid 4.1 onder a, b dan wel c teneinde functies toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
   b. lid 4.1 onder a, b dan wel c teneinde functies toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 kan slechts worden verleend indien:
   a. wordt aangetoond en geborgd dat voorzien blijft in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen in de omgeving;
   b. geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een gebouw te slopen.

4.6.2 Uitzondering

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 4.6.1 is niet van toepassing indien voor de betreffende werkzaamheden door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend op grond van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Vaststellen natuurwaarden

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in 4.6.1 overlegt een rapport waaruit blijkt dat door de beoogde sloop van het gebouw op grond van de Wet natuurbescherming géén wettelijk beschermde soorten worden verstoord, dan wel hun voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen worden beschadigd of vernield.

4.6.4 Beoordelingsregels

Het bevoegd gezag verleent de vergunning als bedoeld in 4.6.1 indien uit het rapport als bedoeld in artikel 4.6.3 blijkt dat door de beoogde sloop van het gebouw geen wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

Artikel 5 Gemengd - Bedrijven en sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Bedrijven en sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' voor bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 1 tot en met 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat BEVI-bedrijven niet zijn toegestaan;
d. sportvoorzieningen;
e. ondersteunende horeca ten behoeve van sportvoorzieningen zoals bedoeld in artikel 17.5;
f. ondergeschikte kantoren;
g. ontsluitingswegen, verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, met inbegrip van (ondergrondse) parkeer- en stallingsgarages;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
i. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2.

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. gebouwen 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' mag tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
    3. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 4 meter bedragen;
c. 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 een gebouw ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of

overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons mogen worden gebouwd met een maximum diepte van 3 meter;
2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde niet meer dan 4 meter mogen bedragen.

5.2.3 Specifieke bouwregels sportvoorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen, al dan niet op maaiveldniveau, gelden de volgende bouwregels:

a. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken wordt gemeten vanaf de kruin van het sportveld;
b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag maximaal 10 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van tribunes mag maximaal 8 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag maximaal 20 meter bedragen.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

a. Indien één of meer gebouwen wordt gebouwd, dan dienen binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen gebouwen de maatregelen als opgenomen in de 'Toolbox natuurinclusief bouwen Winkelsteeg' te worden gerealiseerd.
b. Wanneer de Toolbox als bedoeld onder a is gewijzigd, dan wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Toolbox.
c. In de te verlenen omgevingsvergunning wordt geborgd dat die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting bezonning en schaduw

Het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan, indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning met een onderzoek naar bezonning en schaduwwerking wordt aangetoond dat in de te bouwen woningen en omliggende woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-richtlijn (2 uur bezonning per dag).

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting lichthinder lichtmasten

Het bouwen van lichtmasten ten behoeve van sportvoorzieningen is alleen toegestaan, indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning met een onderzoek naar eventuele lichthinder wordt aangetoond dat ten opzichte van omliggende gronden wordt voldaan aan de grenswaarden als opgenomen in de Richtlijn Lichthinder (NSVV, januari 2017), uitgaande van van de normen voor 'Stedelijk gebied' (E3) voor gronden met de bestemming Gemengd - 1 en 'Stadscentrum/industriegebied' (E4) voor de rest van het plangebied.

5.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 5.1 toegestane functies;
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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. horeca, anders dan bedoeld in artikel 5.1 onder e.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   a. lid 5.1 onder a, b dan wel c teneinde functies toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
   b. lid 5.1 onder a, b dan wel c teneinde functies toe te laten die niet in de Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 kan slechts worden verleend indien:
   a. wordt aangetoond en geborgd dat voorzien blijft in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen in de omgeving;
   b. geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Groen

6.1 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, civieltechnische 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. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - urban sports' zijn voorzieningen ten behoeve van een urban sports cluster toegestaan;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ontsluiting': wegen en paden, al dan niet in de vorm van een tunnel, ter ontsluiting van aangrenzende bestemmingsvlakken. Met dien verstande dat maximaal 20% van de gronden bestemd als 'Groen' voor wegen en paden gebruikt mogen worden;
h. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 16.2;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ontsluiting', tunnels ten behoeve van wegen en paden;
e. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 6.2.1 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 4 meter, mits sprake blijft van een vrije hoogte tussen het maaiveld van de gronden met de bestemming 'Groen' en de onderzijde van het betreffende bouwdeel van minimaal 5 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.2.3 Specifieke bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - urban sports'

In afwijking van hetgeen elders in deze paragraaf bepaald zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - urban sports' tevens gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van een urban sports cluster. Hierbij geldt dat:

a. met betrekking tot bouwwerken:
    1. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer dan 20 m^2 bedragen:
    2. de totale oppervlakte aan bebouwing mag per locatie niet meer dan 500 m^2 bedragen;
    3. de goot en bouwhoogte van een bouwwerk mag niet meer dan respectivelijk 3 en 5 meter bedragen;
a. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik parkeren

tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ontsluiting'.

6.3.2 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - urban sports'

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - urban sports' zijn voorzieningen ten behoeve van een urban sports cluster toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om het telen van groenten, kruiden, kleinfruit en bloemen;
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 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, (snel)fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), civieltechnische kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken, inclusief faunapassages en - voorzieningen), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - onderdoorgang': een onderdoorgang;
f. 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;
g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2 ;
c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

7.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 7.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag per fietsenstalling niet meer bedragen dan 50 m^2. De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. aangrenzend aan een gebouw 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 4 meter, mits sprake blijft van een vrije hoogte tussen de kruin van de weg en de onderzijde van het betreffende bouwdeel van minimaal 5 meter;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat bij horecavoorzieningen terrasschermen met een bouwhoogte van maximaal 1,6 meter zijn toegestaan;
d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 15 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en –berging, watergangen, aanleg- en vissteigers, waterlopen en waterpartijen alsmede voor taluds, oevers en onderhoudsstroken kunstwerken, bruggen en andere waterstaatkundige werken en;
b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
c. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

8.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 8.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. de oppervlakte van een aanleg- en vissteiger ten behoeve van een aangrenzende woning mag niet meer dan 3 m^2 bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 1 meter boven de waterlijn bedragen;
b. 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, mits sprake blijft van een vrije hoogte tussen de als 'Water' bestemde gronden en de onderzijde van het betreffende bouwdeel van minimaal 5 meter;
c. de de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding, als aangeduid met de figuur 'hartlijn leiding - gas', inclusief voorzieningen met de daarbij behorende belemmeringstroken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

9.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 9.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

9.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen en de veiligheid van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad en het niet gaat om een kwetsbaar object.

9.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen en veiligheid van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

9.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen), anders dan de opslag van zaken ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten.

9.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse hoogspanningsleiding, als aangeduid met de figuur 'hartlijn leiding - hoogspanning'.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

10.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 10.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

10.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

10.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 wint het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de ondergrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.

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

10.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 10.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding, ophoging of andere werkzaamheden;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
f. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
g. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
h. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid 10.1 omschreven bestemming;
i. het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 10.1 omschreven bestemming;
j. het aanleggen van zonneparken.

10.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten.

10.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 wint het bevoegd gezag vooraf schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg, instandhouding en/of bescherming van een rioolwatertransportleiding, als aangeduid met de figuur 'hartlijn leiding - riool'.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

11.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 11.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

11.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

11.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

11.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen, het planten of kappen van bomen en het indrijven van voorwerpen in de grond;
d. het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels anders dan ten behoeve van de bestemming;
f. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

11.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

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

12.2.2 Specifieke bouwregels

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

12.3.2 Toelaatbaarheid

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

12.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

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

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

12.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 12.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

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

12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
c. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder 12.4.1 onder d niet groter is dan 100 m^2;
d. de werken en werkzaamheden:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. het archeologisch onderzoek betreffen.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 12.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden van, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

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

13.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

13.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

13.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 14 Waterstaat - Waterlopen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken, bruggen en andere waterstaatskundige werken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

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

14.2.2 Specifieke bouwregels

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht-)masten hoger mogen zijn.
b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

14.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

14.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;

b. het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.

Deze gebruiksvormen zijn niet strijdig, indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 14.5.1 is verleend.

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

14.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 14.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
d. het wijzigen van het waterpeil.

14.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 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 16 Algemene bouwregels

16.1 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.

16.2 (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 (o.a. bushaltes), post- en/of pakkethubs en voorzieningen ten behoeve van het opladen van elektrische voertuigen, is binnen alle bestemmingen toegestaan, met dien verstande dat:

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

16.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de planregels voor de bestemming Verkeer en Groen ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen onder de voorwaarden dat:

a. het gaat om een visueel goed zichtbare locatie;
b. de locatie voldoende (verkeers)veilig is;
c. de locatie bij voorkeur gelegen is nabij een speelvoorziening;
d. de afstand tot omliggende woonbebouwing dusdanig is dat er geen hinder voor omwonenden is te verwachten;
e. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats per locatie niet meer dan 20 m^2 bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

16.4 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 en ten behoeve van ondergrondse parkeer- of stallingsvoorzieningen;
b. bouwen onder peil 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;
c. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 16.2 is toegestaan;

d. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
e. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

17.1.1 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.

17.1.2 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.

17.2 Bed en breakfast

In hoofdgebouwen met de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd - 1 en Gemengd - Bedrijven en sport die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor de hoofdfuncties bedrijven, voorzover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen is op de verdieping(en) een bed en breakfast toegestaan.

17.3 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven

17.3.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder artikel 17.3.2 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.

17.3.2 Specifieke gebruiksregels

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor kantoor, recreatie en/of sport is het gebruik als buitenschoolse opvang en/of kinderdagverblijf onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
b. de activiteiten moeten voldoen aan de door de GGD en de brandweer gestelde eisen;
c. er dient voldaan te worden aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond te worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is;
d. de activiteiten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - 1'; binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - 2' zijn deze activiteiten alleen toegestaan wanneer hier een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.8.2 voor is verleend;
e. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen.

17.4 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.

17.5 Ondersteunende horeca

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

a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
b. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang;
d. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
e. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
f. van het totale vloeroppervlak van een food-detailhandelsbedrijf mag maximaal 20 m^2 en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
g. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag maximaal 50 m^2 en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
h. van het totale vloeroppervlak van een voorziening gericht op cultuur en ontspanning, een kantoor, maatschappelijke voorziening, een recreatieve- en sportvoorziening (met uitzondering van een sporthal en sportveld) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed;
i. van het totale vloeroppervlak van een sporthal mag maximaal 12% aan ondersteunende horeca worden besteed;
j. voor 1 sportveld mag maximaal 150 m^2 aan ondersteunende horeca worden besteed en bij meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m^2 worden opgeteld, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m^2.

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

17.6 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermde ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn.

17.7 Verkoopstandplaatsen

Verkoopstandplaatsen zijn binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningvrije standplaatsen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

17.8 Seksbedrijf

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

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

17.9 Kostenverhaal en locatie-eisen

a. de kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien;
b. het exploitatiegebied is met de aanduiding 'wetgevingzone - exploitatiegebied' aangewezen op de verbeelding;
c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, door burgemeester en wethouders worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen;
d. In een exploitatieplan dienen in ieder geval de volgende onderwerpen aan bod te komen:
    1. de grondexploitatie;
    2. bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders;
    3. locatie-eisen;
    4. aan- en verkoop van grond;
    5. proces, tijdpad, facering;
    6. organisatie en uitvoering;
    7. voorbehouden latere publiekrechtelijke besluiten;
    8. algemene bepalingen (o.a. onvoorziene omstandigdheden).

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 geluidzone - industrie

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de geldende bestemmingen, géén bebouwing voor geluidsgevoelige functies worden opgericht, tenzij een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld

18.2 geluidzone - transformatorstation

a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - transformatorstation' mag géén bebouwing in gebruik worden genomen voor geluidgevoelige functies, tenzij door de aanvrager van de omgevingsvergunning met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat - al dan niet na het treffen van maatregelen -:
   1. wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat; en
   2. de belangen van (de beheerder van) het transformatorstation hierdoor niet worden geschaad.

b. Indien uit het onderzoek als onder a blijkt dat maatregelen nodig zijn, dan wordt in de te verlenen omgevingsvergunning geborgd dat die maatregelen worden uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

18.3 overige zone - geluidgezoneerd industrieterrein

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidgezoneerd industrieterrein' vormen tezamen een terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij een algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

18.4 overige zone - hoofdstructuur afwatering

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - hoofdstructuur afwatering' vormen tezamen primair de hoofdstructuur voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater, waarbij geldt dat voorzieningen voor de aan- of afvoer van hemelwater richting en vanuit deze hoofdstructuur dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwatering 1', 'wetgevingzone - afwatering 2' of 'wetgevingzone - afwatering 3'.

18.5 veiligheidszone - nutsvoorziening 1

18.5.1 gebruiksregels

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - nutsvoorziening 1' zijn geen nieuwe zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

18.5.2 afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.5.1 te behoeve van het toevoegen van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen deze aanduiding en de bestemming 'Gemengd - 1', mits het risicoveroorzakend object binnen deze aanduiding duurzaam is verwijderd.

18.6 veiligheidszone - nutsvoorziening 2

18.6.1 gebruiksregels

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - nutsvoorziening 2' zijn geen nieuwe zeer kwetsbare objecten toegestaan.

18.6.2 afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.6.1 te behoeve van het toevoegen van nieuwe zeer kwetsbare objecten binnen deze aanduiding en de bestemming 'Gemengd - 1', mits het risicoveroorzakend object binnen deze aanduiding duurzaam is verwijderd.

18.7 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1' zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

18.8 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2

18.8.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2' zijn nieuwe zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.

18.8.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.8.1 ten behoeve van het toevoegen van nieuwe zeer kwetsbare objecten, indien door middel van uitwerking van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico inzichtelijk is gemaakt dat nieuwe zeer kwetsbare objecten aanvaardbaar zijn binnen deze zone. Het bevoegd gezag wint hierover vooraf schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio en over de eventueel te stellen voorwaarden.

18.9 vrijwaringszone - dijk

18.9.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.

18.9.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd.

18.9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.9.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

18.10 vrijwaringszone - vaarweg

18.10.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede aangeduid voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van nabijgelegen vaarweg.

18.10.2 Bouwregels

Op de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, toegestaan ten behoeve van de vaarweg. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn.

18.10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.10.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen indien het belang van de vaarweg hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de vaarweg niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

18.11 wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting vervoer gevaarlijke stoffen weg

18.11.1 Gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting vervoer gevaarlijke stoffen weg' is het gebruik van gebouwen als zeer kwetsbaar object of als kwetsbaar object, voor zover die objecten niet feitelijk en planologisch legaal aanwezig zijn ten tijde van de vaststelling van dit plan, uitsluitend toegestaan nadat het BEVI-bedrijf op het adres Roggeweg 7-9 en Sint Teunismolenweg 58 te Nijmegen, diens bedrijfsvoering heeft gestaakt en ter plaatse gestaakt houdt, in die zin dat vanaf die locatie geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaatsvindt.

18.11.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.11.1 indien kan worden aangetoond dat ingebruikname van een gebouw als zeer kwetsbaar object of kwetsbaar object aanvaardbaar is gelet op de afschermende werking van reeds gerealiseerde eerstelijns bebouwing, die de betreffende gebouwen beschermt tegen de gevolgen van hittestraling en overdruk bij een incident met vervoer van gevaarlijke stoffen en waarmee de daarmee samenhangende risico worden teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

18.12 wetgevingzone - waarde archeologie 1

18.12.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2500 m^2 en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte wordt gekeken naar de gronden in het plangebied die voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komen.

18.12.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.12.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
d. het archeologisch onderzoek betreffen.

18.12.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.12.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

18.12.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.12.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1 onder h van de Monumentenwet 1988;
c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

18.12.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' als bedoeld in lid 18.12.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

18.13 wetgevingzone - kostenverhaal

18.13.1 bouwverbod

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - kostenverhaal' geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden gebouwd.

18.13.2 Uitzondering bouwverbod

Het in sublid 18.13.1 gestelde verbod geldt niet als voor die gronden waarvan de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is, zoals in een vastgesteld exploitatieplan als bedoeld in lid 17.9 of een gesloten anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij in ieder geval afspraken worden gemaakt over:

a. de grondexploitatie;
b. bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders;
c. locatie-eisen;
d. aan- en verkoop van grond;
e. proces, tijdpad, fasering;
f. organisatie en uitvoering;
g. voorbehouden latere publiekrechtelijke besluiten;
h. algemene bepalingen (geschillen, onvoorziene omstandigheden, beëindiging overeenkomst).

18.14 wetgevingzone - exploitatiegebied

Ten aanzien van het exploitatiegebied is hetgeen bepaald in lid 17.9 van toepassing.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning maximaal 0,5 meter afwijken van de maximale goot- en bouwhoogte van dit plan, voor zover dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Regels verkamering

20.1.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om 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.

20.1.2 Afwijken van de regels voor verkamering

1. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 20.1.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.
2. Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

20.2 Parkeerregels

20.2.1 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.

20.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen, als vastgesteld op 5 april 2022 bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij de toets als bedoeld onder b dient de maximale parkeerreductie, zoals opgenomen in de Beleidsregels parkeren (onder 'Aanbieden alternatieven voor de auto') te worden toegepast.
d. Ten gevolge van het bepaalde onder c gelden voor de gronden met de bestemming Gemengd - 1 de volgende regels:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' mogen maximaal 2.342 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 8 parkeerplaatsen voor deelauto's;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' mogen maximaal 323 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;

3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' dienen minimaal 1.320 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

e. Ten gevolge van het bepaalde onder c geldt voor de gronden met de bestemming 'Gemengd - Bedrijven en sport' dat maximaal 985 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd.

20.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen zoals vastgesteld op 5 april 2022.

20.2.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 en in lid 20.2.3 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels Parkeren opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

20.2.5 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.

20.3 Regels waterberging

20.3.1 Algemene regels waterberging

Het is verboden te bouwen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van waterberging.

20.3.2 Specifieke regels waterberging bij bouwplannen

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd, indien wordt voldaan aan de capaciteitseisen voor de berging van hemelwater en aan de inrichtingsprincipes voor het watersysteem zoals bedoeld in het Waterplan Winkelsteeg.
b. Wanneer het Waterplan als bedoeld onder a is gewijzigd, dan wordt getoetst aan het ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Waterplan.

20.3.3 Afwijken van de regels waterberging

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.3.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

20.4 Voorrangsregeling bestemmingen

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

Indien twee of meer dubbelbestemmingen samenvallen, dient de volgende prioriteitenvolgorde te worden aangehouden:

a. in de eerste plaats de planregels van artikel 9 Leiding - Gas;
a. in de tweede plaats de planregels van artikel 10 Leiding - Hoogspanning;
b. in de derde plaats de planregels van artikel 11 Leiding - Riool;
c. in de vierde plaats de planregels van artikel 13 Waterstaat - Waterkering;
d. in de vijfde plaats de planregels van artikel 14 Waterstaat - Waterlopen;
e. in de zesde plaats de planregels van artikel 12 Waarde - Archeologie 2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1 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.

21.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 21.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 21.1.1 met maximaal 10%.

21.1.3 Uitzonderingen

Artikel 21.1.1 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.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1 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.

21.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, 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 21.2.1, 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.

21.2.3 Uitzonderingen

Artikel 21.2.1 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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Chw-bestemmingsplan Nijmegen Winkelsteeg - Kanaalknoop Noord'.

