Voorschriften

31-Bopa-20251110 (DUET)

Status: concept 16-12-2025

Algemene voorschriften

1. Deze voorschriften worden gelezen in samenhang met de ruimtegebruikskaart 31-bopa-20251110
2. Begripsbepalingen die zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van overeenkomstige toepassing op deze bopa, tenzij in Bijlage bij voorschriften A daarvan is afgeweken.
3. Bijlage bij voorschriften A bevat begripsbepalingen bij deze bopa.

Gebruiksvoorschriften

Algemeen

4. Gebruik van een ondergronds gebouw is toegestaan, mits dit gebruik ter ondersteuning van het gebruik op de begane grond en verdiepingen is.
5. Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Bouwvlak parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan met maximaal 585 parkeerplaatsen.

Wonen

6. Binnen de gebiedsaanwijzing "Wonen" mogen de volgende activiteiten worden verricht:
    a. Wonen mits:
        1. Dit uitsluitend in een hoofdgebouw plaatsvindt;
        2. Maximaal 430 woningen worden gerealiseerd;
        3. Bijbehorende voorzieningen zoals gemeenschappelijke gebruiksruimten (zoals gezamenlijke huiskamer) parkeervoorzieningen, (openbare) fietsenstallingen, groen, tuin, waterhuishoudkundige en speel- en sportvoorzieningen;
        4. Straatmeubilair.

Openbaar toegankelijk gebied

7. Binnen de gebiedsaanwijzing "Openbaar toegankelijk gebied" mogen de volgende activiteiten worden verricht:
    a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), verblijfsgebied, openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen, in de vorm van een parkeergarage met maximaal 585 parkeerplaatsen, en fietsenstallingen;
    b. in- en uitritten;
    c. groen- en tuinvoorzieningen;
    d. speel- en sportvoorzieningen;
    e. hondenuitlaatplaatsen;
    f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen, zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
    g. straatmeubilair;
    h. nutsvoorzieningen;
    i. ontsluitingsweg voor onderhoud aan railinfrastructuur.

Commercieel

8. Binnen de gebiedsaanwijzing "Commercieel" mogen de volgende activiteiten worden verricht:
    a. cultuur en ontspanning, sportvoorzieningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, waarbij deze activiteiten uitsluitend zijn toegestaan:
        1. op de begane grond;
        2. op de eerste verdieping met een maximum oppervlak van 308 m^2;

b. horeca voor zover deze voorkomen in categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten, waarbij deze activiteit uitsluitend is toegestaan op de begane grond en eerste verdieping met een maximum oppervlakte van 235 m2;

c. (openbare) fietsenstallingen.

Bouwvoorschriften

Hoofdgebouw bouwen binnen gebiedsaanwijzing "Wonen"

9. Een hoofdgebouw is uitsluitend gesitueerd op de locatie met de gebiedsaanwijzing 'bouwvlak hoofdgebouw'.
10. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte'.
11. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter voorkoming van windhinder en geluidhinder, zoals (wind)schermen en luifels, hebben een hoogte van maximaal 3 meter en een diepte van maximaal 5 meter.

Bouwen binnen gebiedsaanwijzing 'Openbaar toegankelijk gebied'

12. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Openbaar toegankelijk gebied' mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:
    a. een parkeergarage uitsluitend binnen de gebiedsaanwijzing 'Bouwvlak parkeergarage', waarbij de bouwhoogte van de parkeergarage niet meer bedraagt dan aangegeven met de omgevingsnorm 'Maximum bouwhoogte parkeergarage';
    b. bouwwerken, gebouwen en overkappingen ten behoeve van een lift, trapopbouw of orangerie, serre of, uitsluitend binnen de gebiedsaanwijzing 'Zoekgebied lift en trapopbouw', waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 16 meter en het oppervlakte in beide zoekgebieden samen niet meer bedraagt dan 150 m2.
    c. overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, waarbij de hoogteniet meer bedraagt dan 3 meter;
    d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter voorkoming van windhinder, zoals luifels en windschermen, waarbij de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de diepte niet meer bedraagt dan 5 meter.

Aanlegvoorschriften

Aanleggen binnen gebiedsaanwijzing "Openbaar toegankelijk gebied"

13. Binnen de gebiedsaanwijzing 'Openbaar toegankelijk gebied' is het toegestaan om de volgende voorzieningen aan te leggen:
    a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), ontsluitingswegen, verblijfsgebied;
    b. parkeervoorzieningen, en fietsenstallingen;
    c. in- en uitritten;
    d. groenvoorzieningen;
    e. speel- en sportvoorzieningen;
    f. hondenuitlaatplaatsen;
    g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
    h. taluds.

Voorschriften ten behoeve van het beschermen van de fysieke leefomgeving’

Geluid

Het besluitgebied kent overlap met de geluidsaandachtsgebieden voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai.

14. Het is niet toegestaan geluidsgevoelige functies in gebouwen toe te laten als op een of meer van de gevelvlakken van het gebouw(deel) waar die functie plaatsvindt sprake is van een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaai van 53 dB en of spoorweglawaai van 55 dB, tenzij voldaan kan worden aan voorwaarden gesteld onder lid a, c & d of onder lid b, c & d:
    a. De woning heeft de beschikking over minimaal een gevelvlak met een geluidbelasting lager dan de standaardwaarde met in acht name van het volgende:
        1. Is de geluidbelasting door spoorweglawaai of wegverkeerslawaai hoger dan 58 dB dan dient de slaapkamer voorzien te zijn van een spuivoorziening waardoor geen sprake is van een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarden;
    b. De geluidbelasting is lager dan de grenswaarde en er is sprake van een kwaliteit gelijkwaardig aan een situatie met geluidbelastingen lager dan de standaardwaarde. Dit betekent dat elke verblijfsruimte één spuivoorziening bezit waarbij bij volledige benutting van de capaciteit van die spuivoorziening er in de verblijfsruime sprake is van een akoestische kwaliteit gelijkwaardig aan een situatie, waarbij met open raam met gelijke capaciteit wordt gespuid indien er geen geluidbelasting hoger dan een of meer van de standaardwaarden is, met in acht name van het volgende:
        1. Zijn er meer spuivoorzieningen, dan moet deze spuivoorziening minimaal in 50% van de spuicapaciteit in die verblijfsruimte voorzien.
    c. De woning heeft toegang tot een direct vanuit het complex toegankelijke (collectieve) buitenruimte met een geluidbelasting lager dan de standaardwaarden.
    d. Vormt een geveldeel een begrenzing van een wooneenheid, dan wordt de functie in het Bbl getoetst als een verblijfsfunctie.
15. Bij toetsing aan deze voorschriften kunnen de bij deze bopa toegepaste akoestische onderzoeken worden gehanteerd dan wel een akoestisch onderzoek op grond van recentere vastgestelde geluidproductieplafonds en/of een wegverkeersprognose, waarbij a, b & c van toepassing zijn.
    a. Wegverkeersprognoses gelden voor een prognosejaar 10 jaar na het jaar van opstelling van het akoestische onderzoek.
    b. Toekomstige wijzigingen aan (geprojecteerde) bouwkundige maatregelen genoemd bij artikel 14 zijn op grond van een toekomstig onderzoek toelaatbaar.
    c. De wegverkeersprognose dient tevens de verkeerstromen te betrekken die mogelijk zijn op grond van de maximale planologische invulling van deze bopa.
16. Het is verplicht om bij benutting van een ruimte in dit pand voor de functie sport aan te tonen met een akoestische onderbouwing dat er voldaan kan worden aan de volgende geluidsnormen:

Waarde voor geluid in een geluidgevoelige ruimte binnen een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	**19.00 – 23.00 uur**	**23.00 – 07.00 uur**
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

In aanvulling op het bovenstaande zijn deze waarden ook van toepassing voor de volgende ruimtes:

- Verblijfsruimtes met een bedfunctie behorende bij een logiesfunctie
- Kantoorruimtes van een andere gebruiksfunctie die niet als geluidgevoelig beschouwd wordt
- Verblijfsruimtes van zorgfuncties en kinderdagverblijffuncties anders dan de bedfunctie

17. Bij elke woning dient op installatiegeluid als bedoeld in Bbl 4.108 getoetst te worden op grond van de cumulatieve geluidbelasting door alle installaties horende bij commerciële en maatschappelijke functies, zoals warmteterugwinning en HVAC-installaties.

Trillingen

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect trillingen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

18. Ingebruikname van trillinggevoelige bebouwing is uitsluitend toegestaan nadat middels bouwkundige voorzieningen wordt voldaan aan de streefwaarde uit de Richtlijn B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch.

Water

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

19. Een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning dient een door de gemeente en het waterschap goedgekeurd waterhuishoudkundige onderbouwing te bevatten en het besluitgebied moet in overeenstemming met deze waterhuishoudkundige onderbouwing worden ingericht, waarbij deze inrichting in stand moet worden gehouden.
20. Een groot deel van de neerslag, 60 mm per m2 verharding/dakoppervlak, van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) dient binnen het besluitgebied opgevangen en geïnfiltreerd of gebruikt te worden. In uiterste gevallen kan het vertraagd worden afgevoerd.
21. Maximaal 25% van de te realiseren waterberging van de daken mag in de openbare ruimte, maar binnen het besluitgebied worden gerealiseerd, indien de waterberging/infiltratie ten gunste komt van het openbaar groen (geen ondergrondse voorzieningen op openbaar terrein).
22. Het hemelwater dient, als het niet direct in de bodem kan worden geïnfiltreerd, de eerste 24 uur te worden vastgehouden. Daarna dient minimaal 60% van de berging binnen 48 uur weer beschikbaar te zijn.
23. Het besluitgebied wordt robuust ingericht met voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden, zodat bij extreme neerslag (1/250 jaar, 90 mm in 1 uur) het water geen schade en overlast veroorzaakt aan voorzieningen en het gebouw niet binnenstroomt, of wanneer dit wel gebeurt, hier rekening mee is gehouden in het ontwerp van het gebouw. Ter bescherming van gebouwen en bijbehorende

voorzieningen tegen schade en overlast, mag water, ten gevolge van een bui van 70 mm/u tot en met 90 mm/u, op maaiveld geborgen worden en indien nodig afgewenteld worden op de openbare ruimte, mits dit niet leidt tot afwenteling op particulier terrein.

24. Voorafgaand aan de inrichting van het besluitgebied moet worden aangetoond dat er voldoende waterbergings- en afvoermogelijkheden worden gerealiseerd en dat ook rekening wordt gehouden met de wisselwerking met het omliggende gebied en watersysteem en dat afwentelen voorkomen wordt.
25. Tijdelijke overlast door water op straat of op maaiveld is in overleg met de gemeente wel toegestaan.

Windhinder

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect windhinder als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

26. In en rond het besluitgebied geldt voor het aspect windhinder dat, op grond van de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar, in hoofdregel moet worden voldaan aan windhinderniveau ‘goed’, met dien verstande dat in beperkte mate aan windhinderniveau ‘matig’ mag worden voldaan, mits is aangetoond dat met het ontwerp, waar mogelijk en uitvoerbaar, maatregelen worden uitgevoerd om windhinder te minimaliseren.

Bijlage bij Voorschriften A Begrippen

Begrippen

Bopa

de buitenplanse omgevingsplanactiviteit BOPA DUET met identificatienummer 31-bopa-20251110 van de gemeente Nijmegen.

gebiedsaanwijzing

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

gebiedsaanwijzingsgrens

de grens van een gebiedsaanwijzing indien het een vlak betreft.

openbaar toegankelijk gebied

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

speel- en sportvoorziening

gebouwde en niet gebouwde voorzieningen in openbaar toegankelijk gebied, bedoeld als speelmateriaal en/of sportmateriaal voor openbaar algemeen recreatief, niet commercieel gebruik.