# Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93)

Bestemmingsplan

# Inhoudsopgave


**Toelichting** **5**

**Hoofdstuk 1 Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 10

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

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

**Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten** **21**
4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling 21
4.2 Wonen 21
4.3 Bedrijven en milieuzonering 24
4.4 Geluid 24
4.5 Luchtkwaliteit 24
4.6 Natuur- onderdeel Natura 2000 (stikstof) 26
4.7 Externe veiligheid 26
4.8 Ruimtelijke veiligheid 26
4.9 Bodem 27
4.10 Water 28
4.11 Flora en Fauna 31
4.12 Cultuurhistorie 37
4.13 Archeologie 44
4.14 Verkeer en parkeren 46
4.15 Niet Gesprongen Explosieven (NGE) 47
4.16 Kabels en leidingen 48
4.17 Duurzaamheid en Klimaat 48

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

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

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

**Bijlagen bij toelichting** **57**
Bijlage 1 Bezonningsstudie 58
Bijlage 2 Aanmeldnotitie Vormvrije M.E.R.-beoordeling 59
Bijlage 3 Planningskader wonen en zorg ouderen 60
Bijlage 4 Stikstofrapport 61
Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio 62
Bijlage 6 Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 63
Bijlage 7 Verkennende bodemonderzoeken en onderzoek naar asbest 64
Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna 65

Bijlage 9 Nader onderzoek vleermuizen e.a. 66
Bijlage 10 Ontwerpbesluit Verlenen ontheffing 67
Bijlage 11 Besluit Verlenen ontheffing 68
Bijlage 12 Bureauonderzoeken verkennend booronderzoek 69
Bijlage 13 Evaluatie-en selectierapport archeologie 70
Bijlage 14 Archeologisch proefsleuvenonderzoek 71

**Regels** **73**

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels** **75**
Artikel 1 Begrippen 75
Artikel 2 Wijze van meten 89

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels** **93**
Artikel 3 Wonen 93

**Hoofdstuk 3 Algemene regels** **95**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 95
Artikel 5 Algemene bouwregels 96
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 97
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 98
Artikel 8 Overige regels 99

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** **101**
Artikel 9 Overgangsrecht 101
Artikel 10 Slotregel 103

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om het gebouw Piushove te transformeren naar maximaal 44 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens in de vorm van beschut wonen.

Het voorgestelde bestemmingsplan maakt het mogelijk om op het perceel aan de Van Slichtenhorststraat 91-93 - nadat de bestaande bebouwing is gerenoveerd en er een toevoeging van een nieuwbouwvleugel heeft plaatsgevonden - maximaal 44 appartementen (beschut wonen) te realiseren.

Met het bouwplan wordt een bijzonder identiteitsbepalend pand gerenoveerd en behouden voor de toekomst.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Van Slichtenhorststraat in Nijmegen Oost. Het plangebied is tussen de Van Slichtenhorststraat, de Groesbeekseweg en de Sumatrastraat gesitueerd, niet ver van het Sumatraplein.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert sectie G nummer 220. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 2868 m².

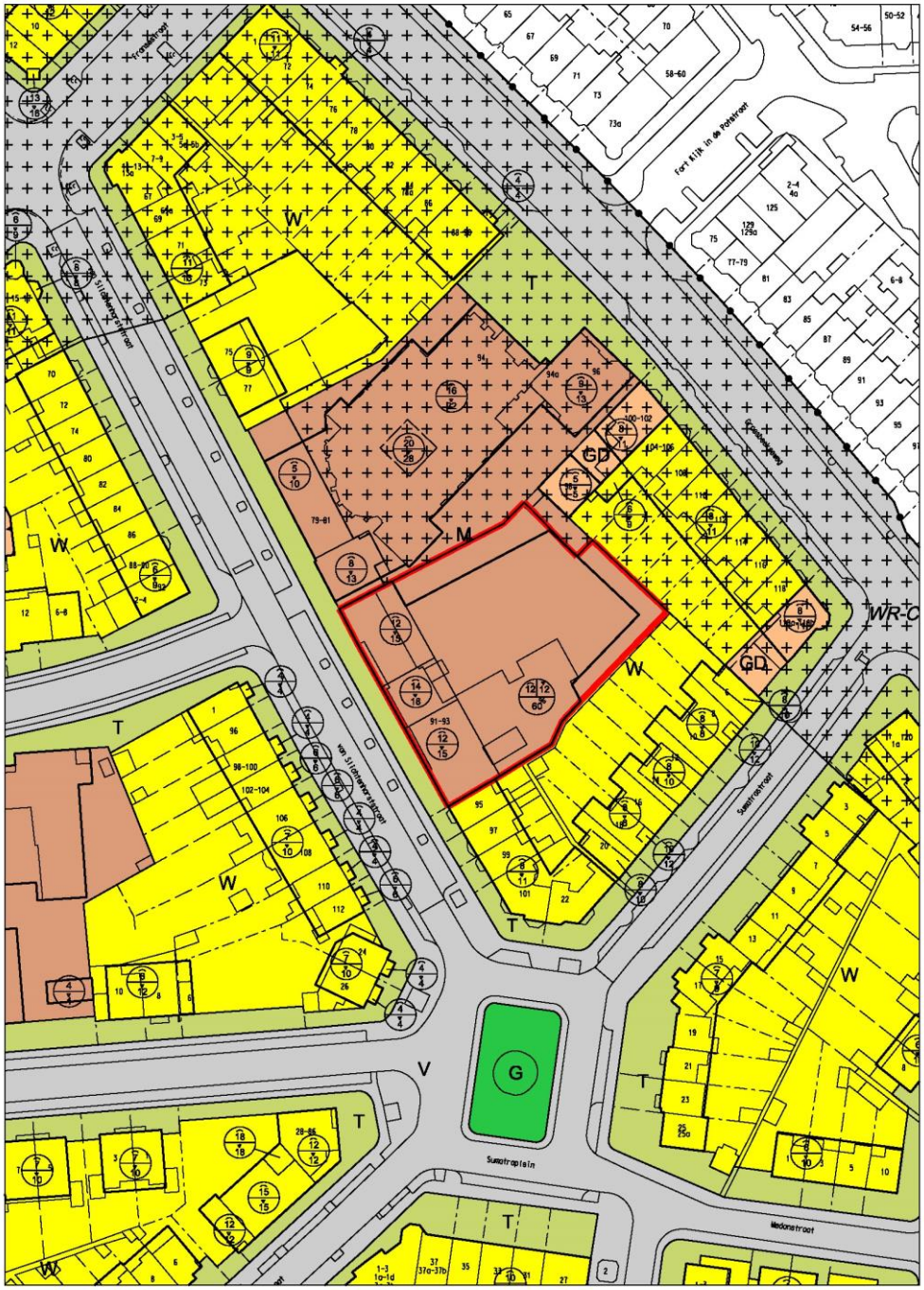
Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.




## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

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




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

## 1.4 Leeswijzer

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

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

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

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Beschrijving huidige situatie

Piushove is gelegen aan de Van Slichtenhorststraat 91-93 in Nijmegen Oost, op korte afstand tot het Sumatraplein. Het gebouw, bestaande uit een aan de straat gelegen woongedeelte met daarachter een kapel en een grote tuin, is een identiteitsbepalend object binnen het beschermde stadsgezicht Indische buurt. Samen met het aangrenzende gebouwencomplex van de Antonius van Paduakerk, een gemeentelijk monument met kerk, parochie en parochiehuis, vormt Piushove een religieus gebouwencluster binnen de Indische buurt.

Het Pius-convent is in 1926 gebouwd als convict voor priesters en priesterstudenten van de Katholieke Universiteit. Na de Tweede Wereldoorlog woonden er ca. 50-60 priesters en paters in volledig pension. Na de sluiting van het convent in 1970 kreeg Piushove een zorgfunctie, eerst als verzorgingshuis voor bejaarde zusters van de Heerlense Congregatie van de Kleine Zusters, daarna als kleinschalige woonomgeving voor demente ouderen door ZZG Zorggroep. Sinds 2017 wordt het gebouw anti-kraak verhuurd.

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Met voorliggend bestemmingsplan krijgt het perceel een woonbestemming, waardoor het gebouw omgevormd kan worden tot maximaal 44 zelfstandige appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens, die verhuurd worden in de vorm van beschut wonen. Het bestaande gebouw wordt daarbij gerenoveerd waarbij de oorspronkelijke uitstraling hersteld wordt, passend bij de beeldkwaliteit van het beschermde stadsgezicht, onder andere door de kozijnen te vervangen naar origineel ontwerp.

Aan de achterzijde wordt binnen het bestaande bouwvlak een nieuwbouwvleugel en een atrium aan het gebouw toegevoegd. Het atrium, dat oud en nieuw met elkaar verbindt, vormt een nieuwe gemeenschappelijke ruimte in het hart van het gebouw en staat in rechtstreeks contact met de tuin, die opnieuw wordt ingericht. Er is formeel geen toename van de parkeervraag (gelet op het rechtens verkregen niveau uit de oude situatie). Desondanks wordt in de nieuwe situatie een parkeerkelder gerealiseerd voor minimaal 22 parkeerplaatsen onder de nieuwbouw. Daarnaast is er voor de betreffende locatie een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Met het bouwplan wordt een bijzonder identiteitsbepalend pand gerenoveerd en behouden voor de toekomst.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Relevant rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

Behoefte
Het plan is een toevoeging voor het betreffende woonmilieu. Het wijzigen van het bestaande pand van maatschappelijk naar wonen heeft een meerwaarde voor de wijk. Een bijzonder identiteitsbepalend gebouw wordt gerenoveerd (en daarmee voor de toekomst behouden) waarbij de oorspronkelijke uitstraling hersteld wordt, passend bij de beeldkwaliteit van het beschermde stadsgezicht Indische buurt. De kwaliteit van het gebied neemt hierdoor toe. Ook levert deze ontwikkeling een bijdrage aan de realisatie van meer zelfstandige, levensloopgeschikte appartementen voor 50+ bewoners in één of tweepersoonshuishoudens in de vorm van beschut wonen waar vraag naar is. Deze behoefte volgt uit het Planningskader wonen en zorg ouderen 2017. Het Planningskader bevat het kader voor de (benodigde) toekomstige huisvesting van ouderen en voor mensen met beperkingen op woonservicegebiedenniveau in Nijmegen. Het Planningskader is een instrument in het bredere beleid van de gemeente Nijmegen om betaalbare en passende woningen te realiseren voor ouderen. Uit het Planningskader en het onderzoek dat daaraan vooraf is gegaan, volgt dat er in Nijmegen sprake is van vergrijzing en dat het aantal ouderen de komende jaren (verder) toe zal nemen. Uit het Planningskader volgt dat het woonservicegebied Noord-Oost, waar de Van Slichtenhorststraat onderdeel van uitmaakt prioriteitsgebied is voor het toevoegen van beschut wonen. Het plan voldoet aan de gemeentelijke behoefte om te bouwen voor senioren. Met de aandacht voor ouderen voldoet het plan ook aan de subregionale woonuitgangspunten. Hier is ook extra aandacht voor levensloopgeschikt bouwen en bouwen voor ouderen.

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

## 3.2 Relevant provinciaal beleid

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

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

1. een duurzame economische structuur;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.3 Relevant regionaal beleid

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

## 3.4 Relevant gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

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

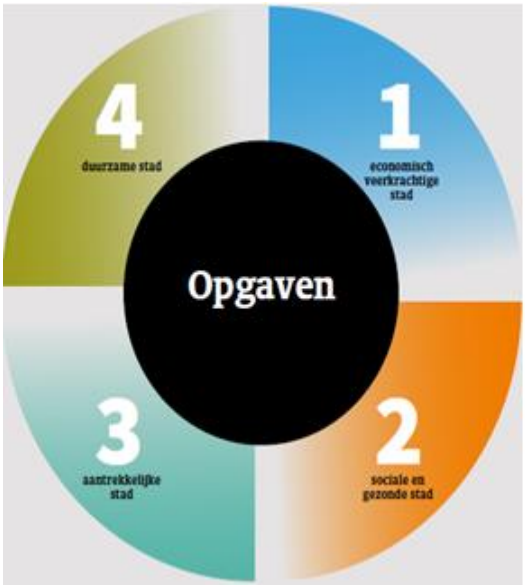
De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

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

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

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

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







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.5 Conclusie

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

# Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

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

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is. Voor een nadere onderbouwing van de drie toetsingscriteria wordt op deze plaats verwezen naar de bijlage 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling Bottendaal Galgenveld - 7 Gemeente Nijmegen' bij de toelichting.

## 4.2 Wonen

*Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027*
Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027” hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 12.050 woningen tot 2027 (op basis van de meest recente Primos-prognose). Om de versnelling vorm te geven mag 70% van het totale aantal woningen in de eerste jaren worden toegevoegd. Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. Afgesproken is aandacht te schenken aan de relatie tussen wonen en mobiliteit, versterking van openbaar groen, energieneutraliteit, alternatieve energieopwekking en voldoende levensloopbestendige woningen. Met de subregionale woonagenda is daarnaast afgesproken dat bij de onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief) van nieuwe woningbouwplannen in ieder geval in een onderbouwing aangeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot/bijdraagt aan:

- De in de woonagenda benoemde kwalitatieve uitgangspunten
- De eigen gemeentelijke woonvisie
- De meest recente provinciale Primos-prognose
- De meest recente gezamenlijke regionale woningmarktanalyse
- In het geval van CPO/zelfbouw projecten: aantonen directe vraag wanneer mogelijk

*Primos-prognose en regionale woningmarktanalyse*
Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio. De nieuwste Primos-prognoses leveren de volgende conclusies op: De totale bevolking in de regio groeit. Dit komt

vooral door Nijmegen. De bevolking kent een afnemende groei na 2020 waarbij het omslagpunt in de regio rond 2035 ligt. Veel gemeenten hebben of krijgen op langere termijn te maken met een krimpende bevolking. Het aantal huishoudens groeit met ca 8% tot 2025. Er is vooral groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op de korte termijn is er groei in alle leeftijdsgroepen, behalve in de groep 45-64 jarigen. De groep alleenstaande 75+ die de woningmarkt verlaat en een woning achterlaat, wordt groter en laat ook steeds vaker een koopwoning achter. Op 28 februari 2014 is de laatste woningmarktverkenning “De Nijmeegse Woningmarkt 2013-2020” vastgesteld. Sinds 2014 is de woningmarkt flink veranderd. Woningmarktonderzoek waarin de recente vraag wordt bepaald, wordt dit voorjaar uitgevoerd en dit najaar vastgesteld. Op basis van cijfers uit de markt blijkt een groot tekort aan woningen in Nijmegen. Dit zijn zowel appartementen als grondgebonden woningen. Door het passend toewijzen door corporaties zijn starters op de zelfstandige woningmarkt steeds meer aangewezen op de middeldure huurwoningen. Zij verdienen teveel voor een sociale huurwoningen maar kunnen of willen (nog) geen woning kopen. Uit onderzoek blijkt dat deze groep specifiek in Nijmegen groot is (veel net afgestudeerden). Zij kiezen veelal voor een appartement in een stedelijke woonomgeving

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

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

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

*Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025*
In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld. Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

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

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

huurwoningen.

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

*Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen*
In maart 2020 heeft de gemeente Nijmegen samen met het Rijk, de provincie Gelderland en de regio Arnhem-Nijmegen een woondeal ondertekend. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. Met de woondeal gaan we een meerjarige samenwerking aan met het Rijk, provincie en regiogemeenten om vanuit de NOVI-propositie en de op stellen regionale verstedelijkingsstrategie samen invulling te geven aan de opgaven op de woningmarkt.

Voor Nijmegen is de woondeal van belang om op korte en lange termijn invulling te geven aan de ontwikkeling van de stad. We willen tot 2030 minimaal 10.000 woningen bouwen, op korte termijn woningbouwversnelling realiseren en ook na 2030 zorgen voor een continue bouwstroom met een goede mix van woningen. Daarbij zetten we ons ook in voor voldoende betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Met de ondertekening van de woondeal erkennen partijen het strategisch belang van de complexe gebiedsontwikkelingen in het Stationsgebied/Binnenstad en in de Kanaalzone. In deze gebieden komen woonopgaven samen met duurzaamheids-, werk-, leefbaarheids- en mobiliteitsopgaven. Door de gemaakte afspraken ontstaat het gewenste perspectief voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden.

Het Rijk heeft landelijk €2 miljard beschikbaar gesteld om een impuls te geven aan de woningbouw. €1 miljard wordt ingezet voor een korting op de verhuurdersheffing, ingeval van nieuwbouw door woningcorporaties. Het Rijk zet daarnaast €1 miljard in om een bijdrage te leveren aan het versnellen van de woningbouw, de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, inclusief de bijdragen aan de fysieke bereikbaarheid die daarvoor nodig is en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. In het kader van de woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen besluit de provincie in het kader van het Actieplan Wonen binnenkort over een additionele financiële bijdrage bovenop het bedrag dat beschikbaar wordt gesteld door het Rijk.

*Woonprogramma Piushove* Het woonprogramma voor de locatie Van Slichtenhorststraat 91-93 bestaat uit maximaal 44 zelfstandige (huur)appartementen. De levensloopgeschikte appartementen zijn bedoeld voor 50+ bewoners. Onderdeel van het plan is een zorgfunctie en gemeenschappelijke ruimte. Het plan voldoet aan de gemeentelijke behoefte om te bouwen voor senioren. Met de aandacht voor ouderen voldoet het plan ook aan de subregionale woonuitgangspunten. Hier is ook extra aandacht voor levensloopgeschikt bouwen en bouwen voor ouderen.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

In de omgeving van het plangebied is alleen de naastgelegen Antonius van Padua kerk van belang. Deze valt binnen de bestemming maatschappelijk. In de kerk wordt `s-avonds geoefend door muziekgezelschappen en is er een keer per week een kerkdienst waarvoor ook de klokken luiden. De kerk is te categoriseren als categorie 2 activiteit met een richtafstand van 30 meter tot aan een rustige woonwijk. Het bestaande bouwvlak komt verder van de kerk af te liggen dus worden de rechten van de kerk niet ingeperkt. Daarnaast is de oproep tot gebed van de kerkdiensten daarbij zelfs grondwettelijk beschermd en kan dus al niet worden ingeperkt. Diverse woningen staan nu ook al dichterbij de kerk zoals bijvoorbeeld de pastorie aan de Groesbeekseweg. Er zijn geen klachten uit het verleden bekend. Gezien de beperkte activiteiten in de kerk is nader geluidonderzoek niet noodzakelijk. De overige omliggende percelen hebben een woonbestemming.

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.4 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Groesbeekseweg. De overige wegen zijn 30 km wegen en hebben geen geluidzone. Het geluid van de Groesbeekseweg wordt door de bebouwing tussen deze weg en het plangebied doelmatig afgeschermd waardoor de geluidsbelasting ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB wegverkeerslawaai blijft.

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 Luchtkwaliteit

**Toetsing aan regelgeving**

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

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

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

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

Tabel: luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

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

Het onderhavige plan bestaat uit het voornemen om maximaal 44 appartementen te realiseren. De netto verkeersaantrekkende werking van deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

*Ad b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.* Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide ($NO_2$), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve

geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Woningen zijn geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van de planlocatie zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof (max. 25 ìg/m$^3$ stikstofdioxide) echter niet hoger dan de grenswaarden (tot 25 ìg/m$^3$ stikstofdioxide).

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)

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

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

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7 Externe veiligheid

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

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Ruimtelijke veiligheid

*Inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid* Hoe de openbare ruimte is ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontvluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontvluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed kunnen aansluiten op de omgeving.

Een algemene opmerking m.b.t. de ontvluchting van gebouwen betreft, is dat het Bouwbesluit voor woningen uitgaat van zelfredzaamheid van de bewoners. Gezien de doelgroep voor deze bestemming is het de vraag of het veiligheidsniveau dat het Bouwbesluit voor woningen voorschrijft voldoende aansluit bij de beoogde populatie.

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd. Bij verdere uitwerking van het pand kunnen in het kader van de Omgevingsvergunning vanuit het Bouwbesluit nadere voorwaarden gesteld worden. Sowieso is het bij verdere uitwerking van het plan zinnig om na te denken over de doelgroep en het gewenste beveiligingsniveau qua brandveiligheid.

*Situering van gebouwen*
In verband met brandveiligheid kan het Bouwbesluit voorwaarden stellen aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar.

Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen met betrekking tot de situering. Eventuele nadere eisen kunnen in het kader van de omgevingsvergunning gesteld worden.

*Bereikbaarheid* Wat bereikbaarheid betreft is het belangrijk dat het pand/de panden in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken. Daarbij is/zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van de gebouwen/het gebouw van belang.

In beginsel dient de toegang van woningen of wooncomplexen tot op 10 meter benaderbaar zijn voor hulpverleningsvoertuigen; een opstelplaats moet op max. 40 meter gerealiseerd worden. Gezien de bouwmassa van het complex en de mogelijk beperkte bereikbaarheid van het binnenterrein dient hiermee rekening gehouden te worden bij verdere uitwerking.

Op basis van dit plan zien we geen belemmeringen; mits er aandacht is bij verdere uitwerking voor bereikbaarheid van de appartementen (zie bovenstaande tekst).

*Bluswatervoorziening* Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De capaciteit van de voorzieningen moet minimaal 30 m3/u bedragen.

Het is belangrijk dat, in samenhang met bovengenoemde opmerkingen over bereikbaarheid, er aandacht is voor de bluswatervoorziening in de verder uitwerking.

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

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten):

- Verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in de bodem van Slichtenhorststraat 91-93 te Nijmegen, d.d. 17-10-2019, 20190008-00, Agel Adviseurs.
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, projectlocatie van Slichtenhorststraat 91-93 Nijmegen, d.d. 11-09-2002, 13055, Ecopart B.V..

Uit deze bodemonderzoeken blijkt:

- De puinhoudende bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK's en PCB (0 – 0,5 meter diep);

- in de diepere bodemlaag (0,5-1,2m min maaiveld worden licht verhoogde gehalten zware metalen gemeten en in de bodemlaag van 1,7-3,3m-maaiveld zijn geen overschrijdingen aangetoond;

- het grondwater bevindt zich op een diepte van 23 meter min maaiveld en is daarom niet onderzocht.

- op de gehele locatie is zowel visueel geen asbest waargenomen;

- in de grondmengmonsters is geen asbest gemeten in gehalten boven de detectielimiet (1,0 mg/kg.d.s.);

- zowel in de boven- en ondergrond wordt PFOS en PFOA. Bij toepassing elders voldoen de gehalten aan de klasse wonen.

Op basis van het onderzoek blijkt geen sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat geen sterke verontreiniging is aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen risico voor gebruik als wonen met tuin. Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

Beide rapporten kunnen via onderstaande hyperlink gedownload worden:

http://www.nijmegen.nl/vergunningpagina/Document/DownloadOne?documentNr=D200468485&type=.pdf

*Conclusie*
Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.10 Water

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

*Algemeen* Het plan behelst de herontwikkeling van een perceel waarop zich een gebouw bevindt dat bestaat uit een woongedeelte met erachter een kapel en een grote tuin. Het perceel krijgt een zorgbestemming waardoor het gebouw omgevormd kan worden tot circa 44 zelfstandige appartementen in één- of tweepersoonshuishoudens. Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd. Aan de achterzijde worden een atrium en een nieuwbouwvleugel aan het gebouw toegevoegd. Het atrium vormt het gemeenschappelijke hart dat het oude en het nieuwe gedeelte verbindt. Onder het nieuwe gedeelte wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Onder een deel van de tuin kan ook een parkeergarage gerealiseerd worden.

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

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

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

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

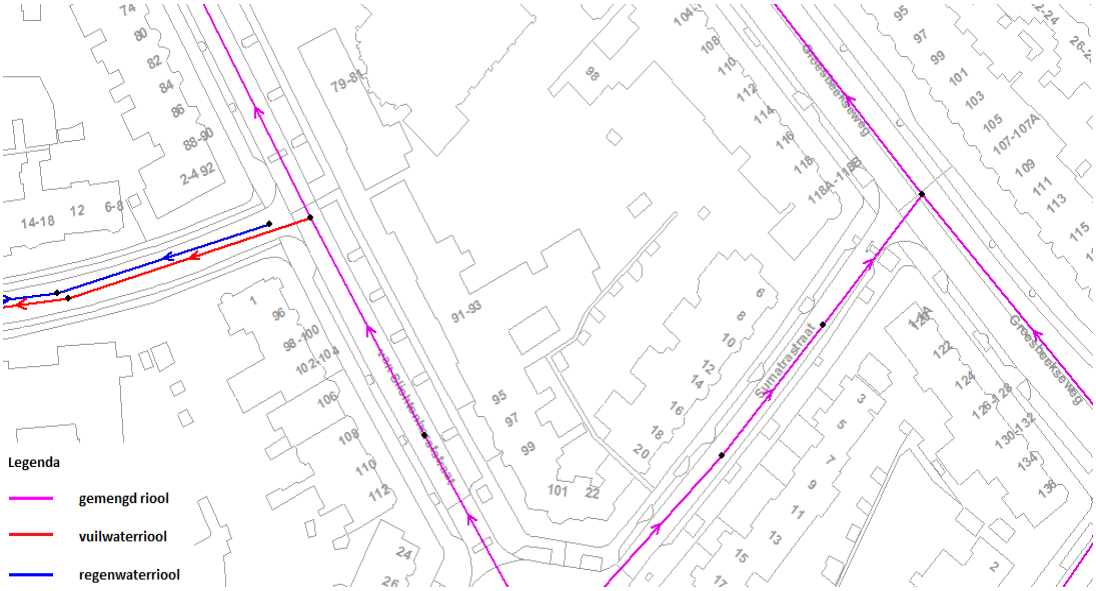
Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw (zoals ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem,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

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

In de Waterwet is naast de gemeentelijke zorgplicht voor regenwater ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen. Gelet op de verantwoordelijkheden van particulieren strekt deze zorgplicht niet zover dat gemeenten ook gehouden zijn (ter voorkoming van grondwateroverlast) maatregelen te nemen op percelen die in particulier eigendom zijn. Eigenaren moeten zelf zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen en gebouwen. Zij moeten in dat kader zelf bouwkundige maatregelen treffen. Dit speelt vooral bij ondergronds bouwen.

Voor indicatieve informatie over de grondwaterstanden wordt verwezen naar de milieuatlas van de gemeente Nijmegen die te vinden is via http://kaart.nijmegen.nl/milieu/. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of een verdiepte parkeervoorziening en het (tijdelijk) lozen van het bronneringswater. Op de milieuatlas is ook informatie te vinden over (resultaten en onderzoek naar) de waterdoorlatendheid van de bodem.

*Riolering/ hemelwater* De rioolтechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Van Slichtenhorststraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In enkele aansluitende straten ligt gescheiden riolering waarbij het afstromende hemelwater via infiltratieriolen in de bodem geïnfiltreerd wordt. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.




*Figuur Overzicht riolering*

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

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

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

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

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

Het verdient aanbeveling afvalwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren. Het verdient tevens aanbeveling goede afspraken te maken over de afvoer van afvalwater en hemelwater over de percelen van derden als die situatie zich voordoet en die afspraken goed vast te leggen. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

## 4.11 Flora en Fauna

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

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

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

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




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

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

Op 25 mei 2019 heeft EcoTierra-ecologisch adviesbureau een quick-scan beschermde soorten uitgevoerd op Van Slichtenhorststraat 91 (notitie met kenmerk Q2019.056- Quick-scan flora en fauna Van Slichtenhorststraat 91 te Nijmegen). Uit de quick-scan blijkt het volgende.
Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde planten of zichtbare beschermde verblijfplaatsen/ exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of niet vrijgestelde soorten waargenomen. De huismus was tijdens de quick-scan niet aanwezig binnen of nabij het plangebied. Tevens waren er geen sporen aanwezig van deze soort. Nesten van huismus zijn derhalve niet te verwachten. Jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw waren op basis van het veldbezoek echter niet uit te sluiten.
Er wordt in de opstal en de groenstructuren gebroed door algemeen voorkomende vogelsoorten. Sloop- en kapwerkzaamheden dienen derhalve buiten het broedseizoen plaats te vinden of van start te gaan voor het broedseizoen.
Jaarrond beschermde verblijf- en/of voortplantingsplekken van vleermuizen waren tijdens het veldbezoek eveneens niet uit te sluiten.

Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk op basis van bovenstaande conclusie voor de Gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter. Uit vervolgonderzoek 17 september 2019 (N2019.109- Nader onderzoek Van Slichtenhorststraat 91 te Nijmegen) komt naar voren dat er vijf nesten van Gierzwaluw zijn vastgesteld. Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen en/of Steenmarters aangetoond. Op basis van beide onderzoeken is ontheffing (zaaknummer 2019-011900) afgegeven door de provincie Gelderland. Op basis van de voorwaarden uit de ontheffing kan de ontwikkeling doorgang vinden.

**Provinciale Omgevingsvisie Gelderland**
In de Omgevingsvisie Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

*Gelders Natuurnetwerk*
In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd. Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt.

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

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

**Gemeentelijk beleid**

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

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

Het plangebied voldoet aan deze norm.

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

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

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken.

In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Binnen het plangebied is geen vlakgroen aanwezig.

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

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegs bomenbestand door middel van behoud èn ontwikkeling.

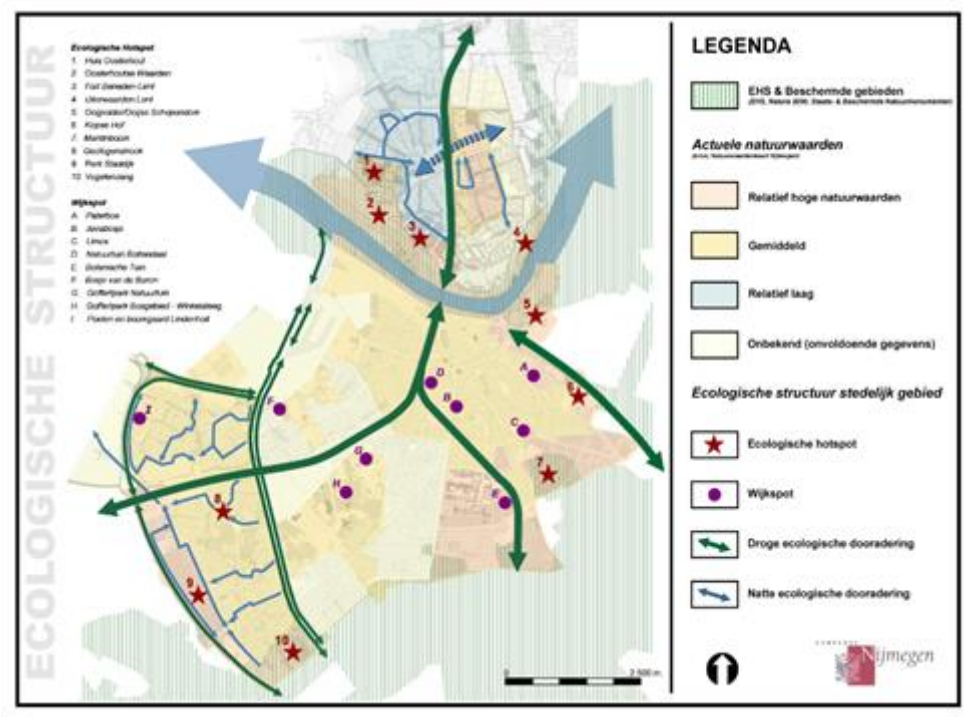
Het Handboek Stadsbomen heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeentegrenzen. Dat zijn dus niet alleen de park-, laan- en straatbomen, maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen. Voor bosopstanden, bosplantsoen en bomen in natuurgebieden gelden andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

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

een rol in bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied is geen hoofdbomenstructuur aanwezig.

*Ecologie van de stad*
De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Grootschalige natuurgebieden om de stad, zoals de Gelderse Poort, de uiterwaarden van de Waal, De Ooypolder, het Hatertse Vennengebied, Heumensoord fungeren hierbij als brongebied voor natuurwaarden in de stad.
We hebben de ecologische structuren, de ecologische hotspots en de ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking. Ecologische hotspots zijn waardevolle gebieden die, in relatie met de gebieden om de stad, een functie vervullen voor algemene en zeldzame soorten. Hier stemmen we het beheer af op de natuurwaarden en wordt het gebruik van die gebieden voor recreatie meer gereguleerd en gestuurd wordt. Tevens waken we bij deze hotspots voor versnippering, aantasting en doorsnijding. De ecologische waardevolle wijkspots vervullen een rol op wijkniveau en maken het mogelijk om natuur dichtbij huis te beleven.




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

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

november 2018 heeft de gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

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

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

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

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

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

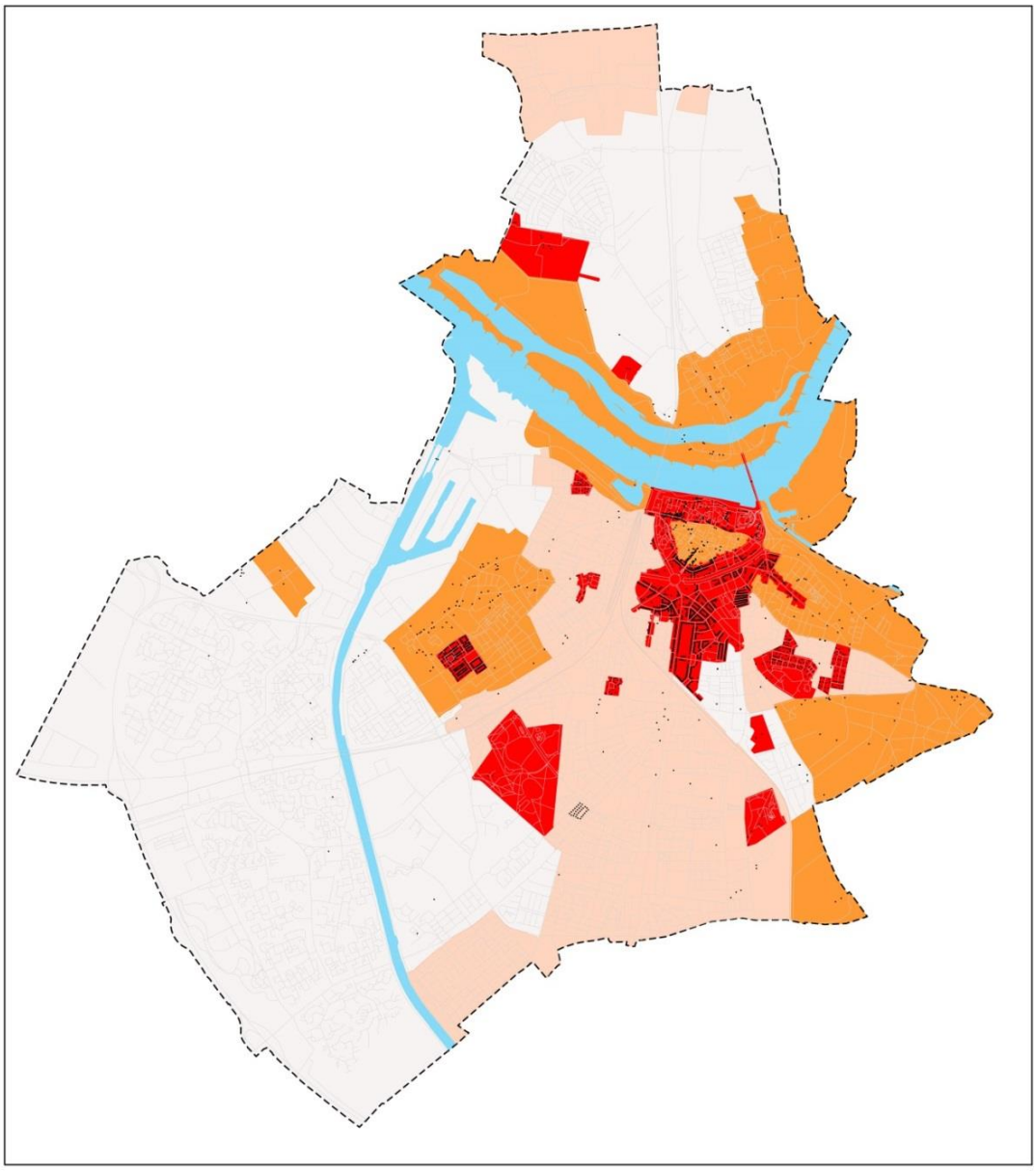
## 4.12 Cultuurhistorie

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

De Monumentenwet 1988 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Rijksmonumenten komen in het plangebied niet voor en ook niet in de nabije omgeving. Er lopen geen procedures om te komen tot aanwijzing van rijksmonumenten. Voor het gebied is geen procedure voor aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding, maar het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde geheel begrensd door het van rijkswege beschermde stadsgezicht negentiende-eeuwse stadsuitleg.

*Gemeentelijk beleid* Het gedachtengoed uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg en het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening is aanleiding geweest om ook het gemeentelijk erfgoedbeleid te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in de Nota Cultureel Erfgoed, die op 15 mei 2013 door de raad is vastgesteld.
Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding. De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij gebiedsontwikkelingen de eigen identiteit van de locatie te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De beleidskaart onderscheid vier gebiedstypen: 1. Gebieden waar alleen ingezet zal worden op behoud van historische structuren. 2. Gebieden waar het hoofdzakelijk gaat om de samenhang tussen structuur en bebouwing. 3. Gebieden met een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. 4. Beschermde gebieden.

*Gebiedstype 4* Het bestemmingsplangebied aan de Van Slichtenhorststraat 91-93, het terrein van Piushove, is gelegen in het gemeentelijk beschermde stadsbeeld Indische Buurt en valt geheel binnen gebiedstype 4 van de cultuurhistorische beleidskaart. In beschermde gebieden is cultuurhistorie de bepalende factor bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Er is in deze gebieden sprake van een bijzonder karakter met een samenhang tussen het stedenbouwkundig plan, het bebouwingsbeeld, de architectuur van de bebouwing en eventueel het aanwezige groen. De cultuurhistorische waarden liggen ten grondslag aan de bescherming en zijn daarom geïnventariseerd en veelal bekend.



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

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



uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

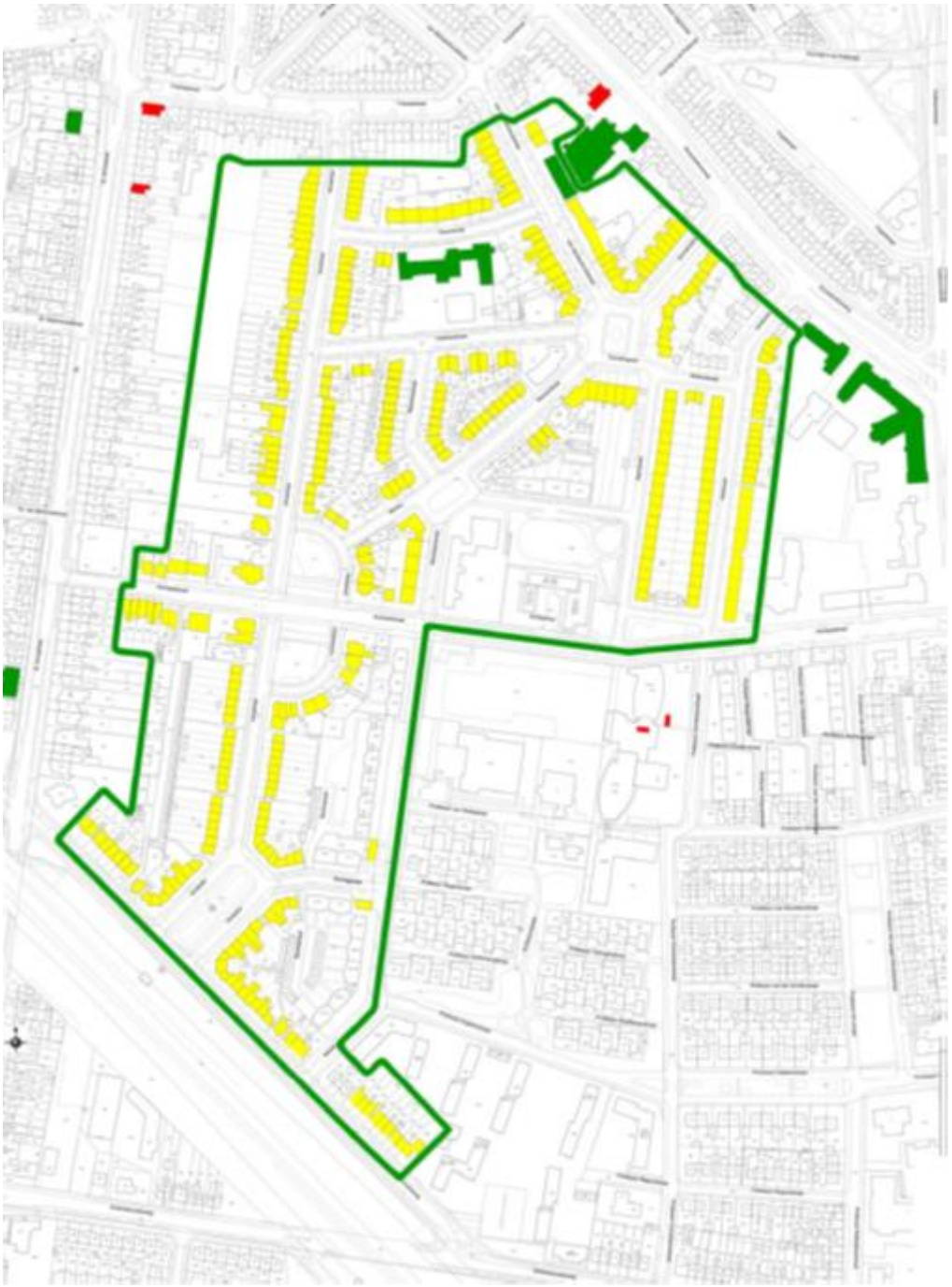
Uitgangspunt is de bestaande situatie zoveel mogelijk te handhaven of te versterken en ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen op de cultuurhistorische waarden en karakteristieken. Er is gedetailleerde aandacht voor cultuurhistorie. In bestemmingsplannen zorgen planregels en passende functies voor behoud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

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

Het plangebied kent geen gemeentelijke monumenten, maar is wel gelegen binnen het gemeentelijk beschermde gebied Indische Buurt (zie kaart). Piushove, waarvan de herontwikkeling met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een identiteitsbepalend object. Voor de sloop van een identiteitsbepalend object is een omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten nodig. Aanvrager is verplicht om onderzoek te doen naar de herbestemmingsmogelijkheden van het object. Aangezien het pand niet wordt gesloopt, maar herbestemd zijn deze bepalingen niet van toepassing.



Piushove



Beschermd Stadsbeeldobject

Gemeentelijk monument

Rijksmonument

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

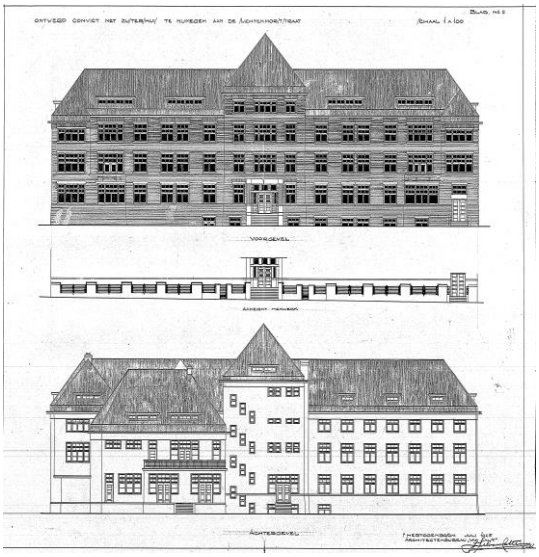
- Plan Graadt van Roggen 1904-1906
- Uitbreidingsplan J.J. Weve 1918-1923
- Algemeen Uitbreidingsplan A. Siebers 1934

Ook de bebouwing is in drie hoofdperiodes tot stand gekomen en vertoont bijbehorende

stijlkenmerken: Eclecticisme, Interbellum en Wederopbouw. De voormalige Nutsschool is in de wederopbouwperiode gebouwd en maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan van Siebers.

Piushove, Van Slichtenhorststaat 91-93

*Typering* Piushove
aan de Van Slichtenhorststraat 91-93 is in 1926 naar ontwerp van J.J. van Halteren (Architectenbureau Van Aalst te 's-Hertogenbosch) gebouwd als Piusconvict voor seculiere priesterstudenten aan de Katholieke Universiteit. Het Piusconvict was in 1925 door de Nederlandse bisschoppen opgezet en is vernoemd naar Paus Pius XI, die met een schenking van fl. 10.000,- de bouw mede heeft gefinancierd. Op 16 september 1926 is het gebouw geopend door Mgr. A.F. Diepen. De priesters moesten er in een min of meer kloosterlijke atmosfeer “groeien in de wetenschap en zich (…) vervolmaken in de ware priesterdeugden”. Kort na de Tweede Wereldoorlog woonden er ruim 50 priesters en paters in volledig pension met vaste tijden voor gebed, stilte en maaltijden. Nadat het Piusconvict in 1970 was gesloten kocht de Heerlense Congregatie van de Kleine Zusters van de H. Jozef het pand en maakte er in 1972 een verzorgingshuis voor bejaarde zusters van. Daarna was het tot 2017 een kleinschalige woonomgeving voor demente ouderen, gerund door ZZG Zorggroep. Sinds 2017 wordt het gebouw anti-kraak verhuurd.



Het gebouw bestaat uit een souterrain, drie verdiepingen en een schilddak. De brede symmetrische voorgevel heeft een verhoogd middenrisaliet en hoekrisalieten. De entreepartij in het middenrisaliet is te bereiken via een brede trap. De entree heeft een betonnen omlijsting waarop de tekst „Piushove" is aangebracht. Door minder gelukkige transformaties in het verleden onder meer het vervangen van alle houten ramen door ramen van blank aluminium, heeft het gebouw aan monumentaliteit ingeboet.

*waardering*
Piushove heeft geen status als stadsbeeldobject gekregen binnen het beschermd stadsbeeld Indische Buurt omdat het stedenbouwkundig wat betreft perceel- en korrelgrootte sterk afwijkt van de gangbare bebouwing van aaneengeschakelde herenhuizen en middenstandswoningen. Dit neemt niet weg dat het gebouw wel degelijk cultuurhistorische waarde heeft.

Het gebouw heeft architectuurhistorische waarde vanwege de voor de jaren twintig van de twintigste eeuw voor katholieke instituutsgebouwen kenmerkende sobere bouwtrant, ontworpen door een bekende architectenbureau voor dit type bouwwerken. Piushove is beeldbepalend vanwege de forse afmetingen ten opzichte van de omringende bebouwing. De meest karakteristieke onderdelen van het gebouw zijn de imposante, symmetrische voorgevel, de bijzonder vormgegeven kapel en de fraaie 'kloostertuin'. De cultuurhistorische waarde is gelegen in het feit dat het onder de vele Nijmeegse kloosters het enige 'klooster'

voor niet-regulieren zogenoemde wereldheren was. Het geheel weerspiegelt het rijke Roomse leven van 'Monnikendam aan de Waal', zoals Nijmegen vanwege zijn vele kloosters en studiehuizen, gesticht na de komst van de katholieke Universiteit, ook wel genoemd werd.

*Ontwikkeling*
Relevant in dit verband is of de ontwikkeling die door de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt de cultuurhistorische waarde van gebouw en het aanzien van de directe omgeving in de beschermde Indische buurt in stand houdt. De voorgenomen planwijziging heeft geen directe invloed op het beschermde stadsbeeld ter plekke, omdat de voorgevel integraal behouden blijft en zelfs wordt verbeterd door het reconstrueren van de oorspronkelijke ramen. Dit draagt in hoge mate bij tot het herstel van de monumentale uitstraling van Piushove.

De oorspronkelijke bouwmassa blijft eveneens behouden. Het is aan te bevelen om te onderzoeken of de kapel op de eerste verdieping ook niet kan worden ingezet als gemeenschappelijke ruimte naast de nieuwe gemeenschappelijke ruimte in het nieuw te bouwen 'atrium' op de begane grond tussen de huidige kapelvleugel en de nieuwe vleugel. De noodtrap aan de buitenzijde van de nieuwe vleugel zou bij voorkeur intern moeten worden opgelost of anders meer ontwerpkwaliteit moeten uitstralen. De kloostertuin wordt gedeeltelijk bebouwd. Dit is begrijpelijk vanuit de exploitatie van het gebouw en de noodzaak om de voorgevel te restaureren. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het echter wel jammer dat de achtertuin daardoor kleiner wordt. Daarom zou in de toekomst behoedzaam moeten worden omgegaan met eventuele verdere bebouwing van de tuin.

## 4.13 Archeologie

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

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

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

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

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

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

**Bestaande archeologische waarden in het plangebied**
Het plangebied Van Slichtenhorststraat 91-93 kende vooraf een waarde 1.

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

Voor deze waarde geldt dat er in het kader van omgevingsvergunningen een ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Deze grens is gerelateerd aan het oppervlakte van het plangebied, namelijk groter dan 2.500 $m^2$, en een ingreep die dieper gaat dan 30 cm. Daarnaast zijn er de algemene vrijstellingen uit het Bor, Bijlage II.

**Onderzoeken en aangepaste waarden archeologie in het plangebied**
Vooraf was er in het plangebied zelf geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De waarde 1 stond hier dus grotendeels voor een onbekende waarde. De weinige onderzoeken die in de wijdere omgeving zijn uitgevoerd konden het beeld niet beter toespitsen.

Het gebied ligt ten zuiden van de circa 5 km lange bewoningszone uit de Romeinse tijd die van het Kops Plateau in het oosten tot aan de westelijke grens van Nijmegen-West loopt. Aan de zuidkant loopt een tweede zone met daarin grafvelden van alle militaire en civiele nederzettingen uit die tijd. Het gaat daarbij niet om één aaneengesloten gebied met graven maar om clusters, waarschijnlijk gestructureerd rondom wegen.

Oudere sporen en vondsten komen ook her en der voor, wat maakt dat de verwachting is dat er ergens een of meerdere kleinere nederzettingen of tijdelijke verblijfplaatsen uit de steentijd tot en met ijzertijd aanwezig kunnen zijn. Ook de bijbehorende grafvelden horen tot de mogelijkheden. Duidelijke aanwijzingen ontbreken echter.

Ook ten noorden van het gebied lagen vestingwerken uit de moderne tijd, die echter hier geen invloed lijken gehad te hebben. Omdat het gebouw tijdens de Tweede Wereldoorlog in gebruik is geweest door de bezetter was er ook de mogelijkheid op sporen uit die periode.

Om na te gaan hoe de situatie binnen het plangebied concreet was, en om daarmee te kunnen bepalen of dit van invloed is op de haalbaarheid van het plan, zijn enkele onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek is een gecombineerd bureauonderzoek met een toetsend booronderzoek. Hieruit bleek dat er naast verstoringen binnen het terrein ook sprake was van nog intacte bodems. Daarmee kon niet uitgesloten worden dat er geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig waren. Vervolgens is een proefsleuvenonderzoek geadviseerd dat daarna ook is uitgevoerd.

Uit dit onderzoek bleek dat er inderdaad ten dele sprake was van intacte bodems, maar ook dat er geen behoudenswaardige archeologische resten in het gebied aangetroffen zijn of nog te verwachten zijn. De bevindingen van dit onderzoek zijn al meteen verwerkt in een kort evaluatie- en selectierapport.

De bedoelde rapportages:

- B. Tunker & P. van de Geer, *Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek aan de Van Slichtenhorststraat 91-93 (Piushove), Gemeente Nijmegen*, Archeologische Berichten Nijmegen – Briefrapport 307, 2020.
- L.M. Flokstra, *Een archeologisch proefsleuvenonderzoek: Van Slichtenhorststraat 91-93 te Nijmegen (plangebied Piushove), Evaluatie- en selectierapport*, Assist Explore Archeologie, Vriezenveen 2020.

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

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

toevalsvondsten blijft echter gelden.

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

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

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

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

## 4.14 Verkeer en parkeren

**Bereikbaarheid**

Gemotoriseerd verkeer: Het plangebied ligt aan de Van Slichtenhorststraat en wordt voor het gemotoriseerd verkeer via deze weg ontsloten. Deze weg functioneren als erftoegangswegen binnen een 30km/u zone.

Langzaam verkeer: Het plangebied kan vanuit de Van Slichtenhorststraat worden ontsloten door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Groesbeekseweg. Deze bevinden zich op ca. 300 meter loopafstand.

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

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

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke” het plangebied gelegen aan de Van Slichtenhorststraat valt in gebied "1$^{e}$ schil".

Wanneer men uitgaat van de prognose zoals beschreven in onderstaande tabel, met in achtneming van de bestaande parkeervraag is er een afname van de parkeervraag na het toepassen van het salderen.

Salderen: het berekenen van de parkeereis op basis van het verschil tussen de parkeervraag in de nieuwe situatie en de parkeervraag in de oude situatie (voor en na het realiseren van een ontwikkeling).
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om na salderen te voldoen aan de parkeereis die wordt gesteld in de Beleidsregels Parkeren van de Gemeente Nijmegen.

| Op basis van rechtens verkregen niveau o.b.v. meest recente vergunning 2002 en op basis van parkeernota 2020 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Rechtens verkregen niveau** | | | | | |
| Woning/functie | GO/BVO/aantal | Bewoner/personeel | Bezoekers | Totaal | Opmerkingen |
| Verpleeghuis/beschermd wonen 2002 | 31 | 0,20 | 0,30 | 15,5 | Tabel 2.3.6 (verpleeghuis/beschermd wonen) |
| Kantoor zonder baliefunctie | 275 | 1,24 | 0,07 | 3,6 | Tabel 2.3.2 Werken |
| Totaal | | | | 19,1 | |
| **Nieuwe situatie conform Schetsontwerp 30-01-2019** | | | | | |
| Woning/functie | GO/aantal | Bewoner/personeel | Bezoekers | Totaal | Opmerkingen |
| Zorgwonen | 44 | 0,55 | 0,30 | 37,4 | Tabel 2.3.1 en 2.3.6 (zorgwonen/beschut wonen) |
| Totaal | 44 | 24,20 | 13,20 | 37,4 | |
| **Balans** | | | | | |
| Bestaande situatie | 19,1 | | | | |
| Nieuwe situatie | 37,4 | | | | |
| Balans nieuw/oud | -18,3 | | | | |
| Vervallen ppl voormalige garagebox | -1,0 | | | | |
| Nieuw bij te maken openbaar | 0,0 | | | | |
| Balans rechtens verkregen | -19,3 | Rekenkundig verschil parkeren op basis van rechtens verkregen niveau | | | |
| Parkeerplaatsen nieuw | 22,0 | in parkeerbak op eigen terrein conform plan en afspraken anterieure overeenkomst | | | |
| Restant aantal ppl | 2,7 | rekenkundig verschil parkeren zonder inzet deelauto | | | |
| Inzet deelauto | 3,0 | conform deelautoregeling en afspraken anterieure overeenkomst (1 deelauto ppl. vervangt 4 normale (=3) | | | |
| Extra fietsparkeerplaatsen | 0,0 | verder te onderzoeken in omgevingsvergunning | | | |
| **Restant aantal ppl** | **5,7** | **rekenkundig restant parkeren** | | | |

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

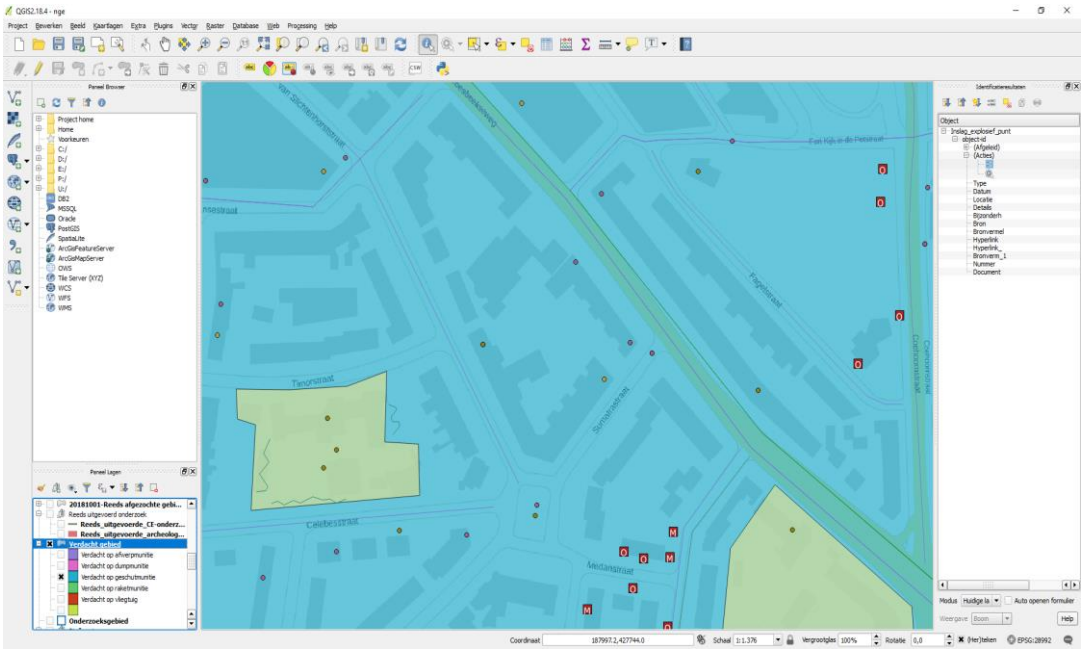
Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

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

## 4.15 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Het plangebied is verdacht op de volgende categorie:

*Geschutsmunitie* Als verticale afbakening voor dit type munitie hanteren we 2,5 meter beneden maaiveld.



Mate van verdachtheid is gebaseerd op de beschikbare historische bronnen. In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere meldingen geweest van het aantreffen van munitie plus een aantal granaatinslagen.

Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd om de werkzaamheden in het plangebied voorafgaand te laten onderzoeken op CE. Onderzoeksdiepte is 2,5 meter beneden maaiveld.

Daar waar alleen in na de oorlog geroerde grond wordt gewerkt kunnen werkzaamheden uitgevoerd worden zonder OCE-onderzoek. Dit geldt ook voor het gebouw zelf aangezien dit dateert van vóór de oorlog.

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

## 4.16 Kabels en leidingen

Kabels en rioolleidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

## 4.17 Duurzaamheid en Klimaat

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

Deze ambities worden vooral ingegeven door de klimaatverandering die aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk maakt. De gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie op deze onderwerpen vastgelegd in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering.

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

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

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

*Klimaatadaptieve maatregelen* De locatie ligt in een gebied dat gevoelig is voor hittestress. Het is daarom van belang om bij de ontwikkeling rekening te houden met voldoende verkoeling, zowel binnen als buiten het gebouw. Denk bijvoorbeeld aan:

- Een zoveel mogelijk groen ingerichte omgeving met niet meer dan noodzakelijke verharding van wegen, fiets-/voetpaden en terrassen. Met het vele groen ontstaat een natuurlijke piekberging voor neerslag, zorgt voor minder hittestress en droogte.

- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.

- Gevelgroen en groendaken, deze dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.

- Overstekken en geïntegreerde zonweringen in gebouwen

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

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

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

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

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

*Aardgasvrij*
Per 1 juli 2018 moeten nieuwbouwwoningen aardgasvrij zijn. Deze eis geldt niet voor renovatie. Met het oog op de toekomst adviseren we om alternatieven voor verwarming en koeling wel te onderzoeken. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp.

De locatie is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem (WKO). Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden. Een bijkomend voordeel van een WKO is, zeker gezien de kwetsbaardere doelgroep van 50+, dat de woningen hiermee in de zomer kunnen worden gekoeld.

Er zijn voor deze locatie geen plannen voor de aanleg van een warmtenet.

**Duurzame mobiliteit** Het autobezit in Nederland neemt nog altijd toe. Dit leidt tot opstopping van de wegen en uitstoot van broeikasgassen en luchtvervuilende stoffen. Om alternatief vervoer aantrekkelijk te maken, kan in de ontwikkeling rekening worden gehouden met:

- Goede voorzieningen voor fietser en voetganger
- Toegankelijkheid van openbaar vervoer
- Voorzieningen voor (elektrische) deelmobiliteit, zoals (bak)fiets, scooter en auto

Daarnaast komen er naar verwachting steeds meer elektrische auto's in het straatbeeld. We adviseren om hierop in te spelen door te zorgen voor voldoende capaciteit van het elektriciteitsnet en laadvoorzieningen.

Voor meer details zie paragraaf verkeer en parkeren

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Inleiding

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

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

## 5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De locatie is particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage conform de anterieure overeenkomst. Voorts is in deze overeenkomst bepaald dat de kosten voor planschade en nadeelcompensatie voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

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

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 20 januari 2021 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 4 februari 2021 tot en met woensdag 17 maart 2021 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 3 februari 2021. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijzen zijn weergegeven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd.

## 7.2 Overleg

Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Er spelen geen rijks-, provinciale en/of waterschapsbelangen.

# Bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 Bezonningsstudie

# Bijlage 2 Aanmeldnotitie Vormvrije M.E.R.-beoordeling

# Bijlage 3 Planningskader wonen en zorg ouderen

# Bijlage 4 Stikstofrapport

# Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio

# Bijlage 6 Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

# Bijlage 7 Verkennende bodemonderzoeken en onderzoek naar asbest

# Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna

# Bijlage 9 Nader onderzoek vleermuizen e.a.

# Bijlage 10 Ontwerpbesluit Verlenen ontheffing

# Bijlage 11 Besluit Verlenen ontheffing

# Bijlage 12 Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

# Bijlage 13 Evaluatie- en selectierapport archeologie

# Bijlage 14 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP7007-VG01 van de gemeente Nijmegen.

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 aanbouw**

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

**1.4 aanduiding**

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

**1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.6 aangebouwd bijgebouw**

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

**1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten**

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

**1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten**

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

- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

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

### 1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

### 1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

### 1.11 archeologisch deskundige

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

### 1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

### 1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

### 1.14 archeologisch onderzoek

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

### 1.15 bebouwing

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

### 1.16 bed and breakfast

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

### 1.17 bedrijvigheid

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

### 1.18 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

### 1.19 beschermd stadsbeeld

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

### 1.20 beschermd stadsgezicht

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

### 1.21 beschut wonen

betreft de situatie waarbij een huishouden in een levensloopgeschikte woning (voor zover dit in het bestaande gebouw technisch en praktisch haalbaar is) woont en gebruik kan maken van verpleging of verzorging. Er zijn faciliteiten om elkaar te ontmoeten (spontaan of georganiseerd).

### 1.22 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.

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

### 1.28 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 bouwperceel

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

### 1.34 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

### 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 centraal wonen

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

### 1.38 cultuurhistorische waarden

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

### 1.39 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.

### 1.40 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

### 1.41 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.

### 1.42 dakterras

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

### 1.43 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

### 1.44 erf

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

### 1.45 escortbedrijf

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

### 1.46 evenement

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

### 1.47 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

### 1.48 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

### 1.49 gebouw

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

### 1.50 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.

### 1.51 geluidsgevoelige functies

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

<u>geluidsgevoelige gebouwen</u>

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

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.

**1.52 (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.

**1.53 gevelbreedte**

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

**1.54 historisch stedenbouwkundig erfgoed**

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

**1.55 historisch landschappelijk erfgoed**

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

**1.56 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.

**1.57 hoofdbebouwing**

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

**1.58 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.

**1.59 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.

### 1.60 huishouden

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

### 1.61 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.

### 1.62 kamergewijze bewoning

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

### 1.63 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.

### 1.64 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.

### 1.65 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, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek.

**1.66 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.

**1.67 moestuin**

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

**1.68 natuurlijke waarden**

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

**1.69 nutsvoorziening**

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

**1.70 omgevingsvergunning**

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

**1.71 ondergronds bouwwerk**

a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer, waarbij de hoogte van die begane grondvloer niet hoger ligt dan 0,25 meter boven het niveau van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdontsluiting van het complex;
b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk (indien er geen bovengronds bouwwerk bovenop gebouwd is).

**1.72 oorspronkelijk hoofdgebouw**

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

**1.73 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.

**1.74 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.

**1.75 overig bouwwerk**

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

**1.76 overkapping**

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

**1.77 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.

**1.78 parkeergarage**

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

**1.79 parkeren**

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

**1.80 perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.81 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

**1.82 prostituee**

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

**1.83 prostitutie**

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

**1.84 prostitutiebedrijf**

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

**1.85 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.

**1.86 seniorenwoning**

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (50+).

**1.87 seksbedrijf**

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

**1.88 seksinrichting**

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

**1.89 stadslandbouw**

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

**1.90 stallen**

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

**1.91 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.

**1.92 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.

**1.93 straatprostitutie**

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

**1.94 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.

**1.95 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.

**1.96 verblijfsgebied**

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

**1.97 verkameren**

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

**1.98 vervoermiddel**

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

**1.99 voertuig**

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

**1.100 voorgevel**

de bestaande voorgevel.

**1.101 voorgevellijn**

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

**1.102 wadi**

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

**1.103 werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde.

**1.104 wonen**

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

**1.105 woning**

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

**1.106 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.

**1.107 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.

**1.108 woonruimte**

1. besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en

2. standplaats.

**1.109 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.

**1.110 woonwagen**

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

**1.111 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.

### 1.112 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 standpplaats voor een woonwagen.

### 1.113 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

### 1.114 zijgevel

de bestaande zijgevel.

### 1.115 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.

### 1.116 zorgwoning

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden tussen lijnen

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

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

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

### 2.3 bebouwde oppervlakte

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

### 2.4 bebouwingspercentage

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

### 2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.6 bouwhoogte van een dakopbouw

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

### 2.7 bouwhoogte van een kap

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

### 2.8 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

### 2.9 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

### 2.11 gevellijn

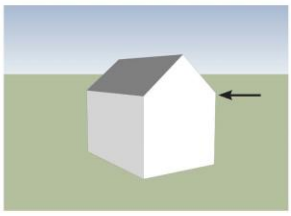
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

### 2.12 goothoogte van een bouwwerk

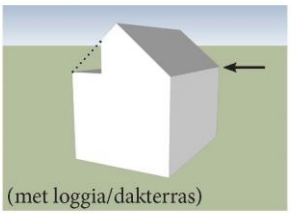
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

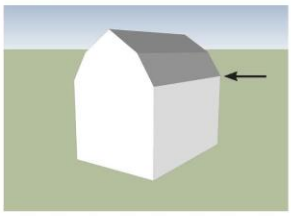
ZADELDAK



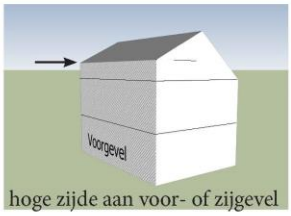
ONDERBROKEN ZADELDAK



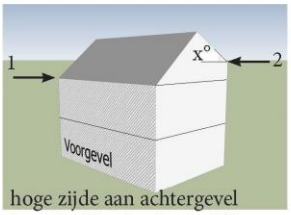

MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

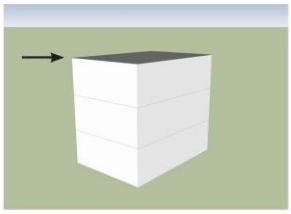



ASYMMETRISCH ZADELDAK

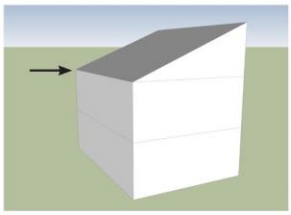



1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

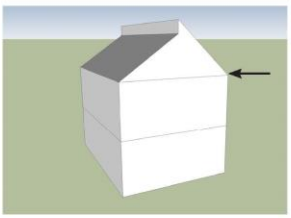
PLATDAK



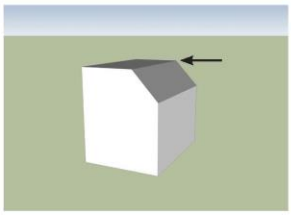
LESSENAARSDAK



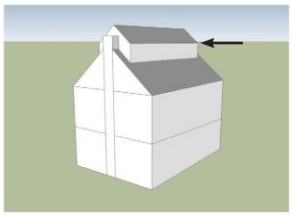
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



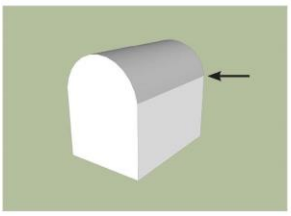
GEDEELTELIJK PLATDAK



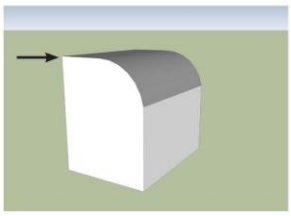
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



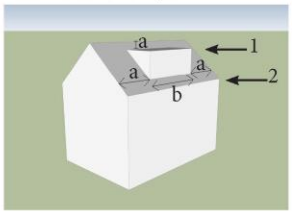
GEBOGEN DAK



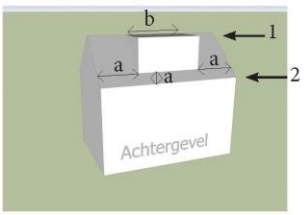
GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK



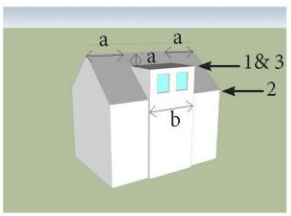
DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL




DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE




DAK MET DOORGEZETTE GEVEL




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

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

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

### 2.13 inhoud van een bouwwerk

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

### 2.14 oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.15 peil

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

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

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

### 2.16 vloeroppervlak

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal 44 appartementen voor beschut wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen;
c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 6.1;
d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, in- en uitritten, hellingbanen, parkeer- en groenvoorzieningen;
e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Algemene bouwregels*

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

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

*3.2.2 Specifieke bouwregels*

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

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
    3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
    4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
    5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
   - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
   - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
   - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
   - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
7. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag ten hoogste 50 m2 bedragen.

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

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

## 5.1 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.

## 5.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

## 5.3 Ondergronds bouwen

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

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' en binnen de aanduiding 'parkeergarage' ten behoeve van een parkeergarage met bijbehorende voorzieningen;
c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
d. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 5.2 is toegestaan;
e. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
f. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

# Artikel 6 Algemene gebruiksregels

## 6.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

### *6.1.1 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.

### *6.1.2 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.

## 6.2 Evenementen

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

## 6.3 Seksbedrijf

### *6.3.1 Specifieke gebruiksregels*

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

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

## Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan, voor zover het een in beperkte mate afwijking van de maatvoering betreft, noodzakelijk om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig opzicht een verbetering is.

# Artikel 8 Overige regels

## 8.1 Regels verkamering

### *8.1.1 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.

### *8.1.2 Afwijken van de regels voor verkamering*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 8.1.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

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.

## 8.2 Parkeerregels

### *8.2.1 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.

### *8.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen*

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

### *8.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen*

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

### *8.2.4 Afwijken van de parkeerregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 en in lid 8.2.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

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

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

### *8.2.5 Specifieke gebruiksregels*

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 9 Overgangsrecht

### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

*9.1.1 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.

*9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

*9.1.3 Uitzonderingen*

Artikel 9.1.1 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.

### 9.2 Overgangsrecht gebruik

*9.2.1 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.

*9.2.2 Strijdig gebruik*

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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 9.2.1, 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.

### *9.2.3 Uitzonderingen*

Artikel 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Bottendaal Galgenveld - 7 (Van Slichtenhorststraat 91-93)'.