Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld)

bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting		**7**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en context	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Beschrijving bestaande situatie	13
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	14
2.3	Het stedenbouwkundig plan	15
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**21**
3.1	Relevant rijksbeleid	21
3.2	Relevant provinciaal Beleid	24
3.3	Relevant regionaal beleid	25
3.4	Relevant gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**29**
4.1	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	29
4.2	Wonen	29
4.3	Economische Zaken	31
4.4	Bedrijven en milieuzonering	33
4.5	Geluid	34
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)	41
4.8	Externe veiligheid	41
4.9	Ruimtelijke veiligheid	45
4.10	Bodemkwaliteit	48
4.11	Water	50
4.12	Flora en Fauna	57
4.13	Cultuurhistorie	64
4.14	Archeologie	67
4.15	Ontplofbare Oorlogsresten (OO)	69
4.16	Kabels en leidingen	69
4.17	Bereikbaarheid en Mobiliteit	69
4.18	Duurzaamheid en Klimaatadaptatie	71
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**75**
5.1	Inleiding	75
5.2	Systematiek van de planregels	75
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**77**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**79**
7.1	Participatie	79
7.2	Inspraak	79
7.3	Overleg	79

Bijlagen bij toelichting **81**
Bijlage 1 Bezonningsstudie 82
Bijlage 2 Onderzoek winderhinder/-gevaar 83
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark 84
Bijlage 4 Ladderonderbouwing Zwanenpark 85
Bijlage 5 Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling Zwanenpark 86
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Nieuwbouwlocatie Zwanenpark 87
Bijlage 7 Notitie Maatregelen Geluid 88
Bijlage 8 Besluit HW geluid 89
Bijlage 9 Trillingsonderzoek 90
Bijlage 10 Stikstof memo Zwanenpark 91
Bijlage 11 Aerius berekening Stikstof (aanlegfase) 92
Bijlage 12 Aerius berekening Stikstof (gebruiksfase) 93
Bijlage 13 Onderzoek Externe Veiligheid 94
Bijlage 14 Maas-Waalkanaal 95
Bijlage 15 Herberekening 96
Bijlage 16 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid 97
Bijlage 17 Verkennend bodemonderzoek 98
Bijlage 18 Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodem/puin 99
Bijlage 19 Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem 100
Bijlage 20 Watertoets Zwanenpark 101
Bijlage 21 Quick Scan Flora en Fauna 102
Bijlage 22 Nader onderzoek Flora en Fauna 103
Bijlage 23 Boom Effect Analyse 104
Bijlage 24 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek 105
Bijlage 25 Protocol toevalsvondst van een explosief 106
Bijlage 26 Parkeren Ontwikkeling Zwanenveld 107
Bijlage 27 Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen 108
Bijlage 28 Participatieplan Zwanenpark, Nijmegen Dukenburg 109
Bijlage 29 Provinciaal advies wettelijk vooroverleg 110

Regels **111**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **113**
Artikel 1 Begrippen 113
Artikel 2 Wijze van meten 130

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **135**
Artikel 3 Gemengd 135
Artikel 4 Groen 138
Artikel 5 Maatschappelijk 140
Artikel 6 Verkeer 142
Artikel 7 Wonen 144
Artikel 8 Wonen - 1 148
Artikel 9 Leiding - Riool 150
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 152

Hoofdstuk 3 Algemene regels **153**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 153
Artikel 12 Algemene bouwregels 154
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 156
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels 159
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 161
Artikel 16 Overige regels 162

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 165
Artikel 17 Overgangsrecht 165
Artikel 18 Slotregel 167

Bijlagen bij de regels 169
Bijlage 1 Staat van bedrijvigheid (toelichting) 170
Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid 178
Bijlage 3 Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen 179
Bijlage 4 Beleidsregels Parkeren 180

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd op een voormalige ROC-locatie maximaal 460 woningen in diverse blokken te realiseren en openbare ruimte toe te voegen en her in te richten.

1.2 Ligging en context

De voormalige ROC-locatie ligt in de woonwijk Zwanenveld in de noordoosthoek van Stadsdeel Dukenburg. Ter plaatse lijkt het een afgelegen bouwlocatie, maar door de ligging in de 'oksel' van het Maas-Waalkanaal en het spoor/Graafseweg kan de locatie met de juiste ruimtelijke ingrepen een representatieve entree van Dukenburg worden.



Ligging van de voormalige ROC-Locatie in de nabijheid van het Kanaal en het spoor

De locatie ligt op een steenworp afstand van het Stadsdeelwinkelcentrum Dukenburg, de Brabantse Poort en de OV knoop Dukenburg (trein- en busstation Dukenburg). Ten oosten van het Maas-Waalkanaal ligt bedrijventerrein De Winkelsteeg. Een gebied dat in het aankomende decennia zal transformeren naar een hoog stedelijk woon/werkgebied. Daardoor en door de ontwikkeling van het voormalige ROC-terrein zal ook het aangezicht van het Maas-Waal kanaal transformeren, meer kwaliteit krijgen en meer als een aantrekkelijk verblijfs- en/of recreatiegebied gaan functioneren. Dit heeft meerwaarde voor Winkelsteeg èn voor Dukenburg.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie K, perceelnummers 2064, 432, 442 (ged.), 2989, 2061, 2474 (ged.), 2990 en 2993 (ged.), 2994 en 2995. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 41.000 m^2 (4,1 ha).

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.

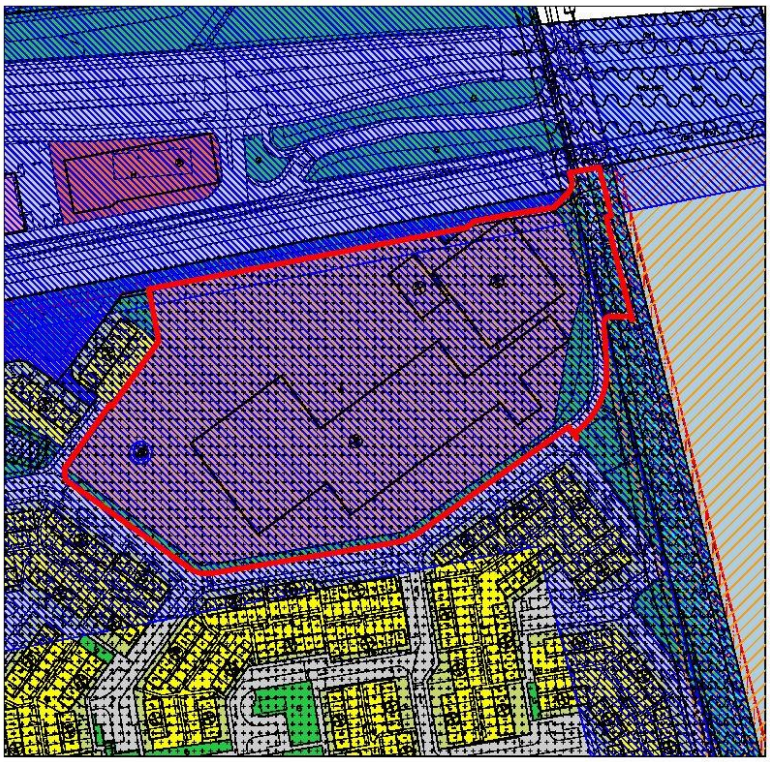


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021. Dit bestemmingsplan is door de raad op 9 maart 2022 vastgesteld. Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen "Maatschappelijk", "Verkeer" en "Groen", de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" en de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2".

De beoogde ontwikkeling past qua bestemmingen 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 Dukenburg 2021 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 bestaande situatie

De huidige situatie betreft een terrein dat al jarenlang braak ligt en in de hekken staat. Voorheen bood het terrein plaats aan de ROC en was voor een groot deel verhard en/ of bebouwd. Momenteel oogt het helemaal groen omdat alle verharding en funderingen inmiddels zijn overwoekerd.

Op het huidige terrein zijn diverse bomen te vinden. Het betreft een rij met een viertal waardevolle bomen redelijk centraal in het gebied en een bosje op het zuidwestelijke deel dat de voormalige fietsenstalling omzoomde. Voor het overige is er sprake van diverse bomen, boomgroepen en bosschages op en aan de randen van het perceel.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het spoor. Het spoor ligt hier op een spoortalud en sluit ten noordwesten aan op de spoorbrug die over het Maas-Waalkanaal loopt. Het plangebied heeft ten gevolge van het spoor en de spoorbrug een hoge geluidsbelasting. Het Spoortalud voorziet in een mix van bomen en bosschages.
Aan de oostzijde van het plangebied ligt het Maas-Waalkanaal. Tussen kanaal en plangebied ten aan de zuidoosten van het plangebied, ligt een driehoekige groenzone met diverse voorzieningen (o.a. een basketbalveldje, een hondenuitlaatplek). Door de driehoekige groenzone loopt een (overgedimensioneerd) fiets-/voetpad die de groenzone momenteel in tweeën snijdt, waardoor het groen enigszins versnipperd is. Ten oosten van deze groenzone loopt parallel en aan het kanaal een dijkje voorzien van een bomenlaan. Over dit dijkje loopt een doorgaande fietsroute die recreëren langs het kanaal reeds mogelijk maakt. Deze bomenlaan ligt ook aan de oostzijde van het Maas Waalkanaal en zijn daarmee karakteristiek voor de oevers van het Maas-Waalkanaal.
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een wijkontsluitingsweg (ter plaatse van Zwanenveld 43^{e} straat). Ten zuiden van deze weg liggen verschillende blokjes met rijenwoningen die georiënteerd zijn op de straat en onderling verspringen. Parkeren bevindt zich aan de zuidzijde van de straat in gereguleerde haaksparkeerhavens en ongereguleerde langsparkeerplaatsen.
De noordzijde van Zwanenveld 43e straat voorziet in een gemeentelijke groenstrook die gelegen is tussen de straat en het te herontwikkelen kavel. In het verleden werd hier geparkeerd door bezoekers van het ROC.
Aan de westzijde van het plangebied liggen eveneens grondgebonden woningen. Deze liggen met achtertuinen en zijtuin richting plangebied. Tussen deze woningen en het te herontwikkelen kavel ligt een ontsluitingsweg die ooit één van de parkeerterreinen van de ROC ontsloot.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het braakliggende terrein zal in de toekomst gaan transformeren naar een woonbuurt bedoeld voor doorstromers en nieuwkomers. Er wordt ingestoken op sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel. De nieuwe woonbuurt krijgt een groen en stedelijk karakter en zal plek gaan bieden aan maximaal 460 woningen. Het plan maakt onderdeel uit van Kanaalzone Zuid. Door deze herontwikkeling zal het aangezicht van Dukenburg aan de noordoosthoek op stedelijke en eigentijdse wijze gemarkeerd gaan worden. Er wordt naar een goede aansluiting en verbinding gezocht met de Wijchenseweg (de invalsweg richting het stadscentrum), het Maas-Waal kanaal, Winkelsteeg (oostelijk deel van Kanaalzone Zuid) en daarmee ook met de stad. Tevens zal de herontwikkeling zich ook moeten gaan voegen richting de fijnkorrelige en kleinschalige bestaande grondgebonden woningen die zich in Zwanenveld en rondom de ROC-locatie bevinden. Op deze manier zal de herontwikkeling betekenis krijgen op stads- en wijkniveau.

Uitgangspunten in planvorming
Bij de start van de ontwikkeling is een ambitiedocument opgesteld. Op basis daarvan is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat de basis vormt voor dit bestemmingsplan.

In de planvorming staan de bovenstaande ambities en de volgende zaken centraal:

- Het stedenbouwkundig plan voorziet in maximaal 460 woningen en manifesteert zich als een groene hedendaagse woonbuurt.
- Een (bouwkundige) oplossing bieden voor de hoge geluidsbelasting ten gevolge van het spoor en spoorbrug en daarmee de nieuwe en bestaande woonbuurt een aangenamer leefklimaat te geven.
- Het plan moet voorzien in nieuwe en verbeterde groene fysieke verbindingen tussen enerzijds de bestaande buurt/ nieuwe woonbuurt en anderzijds het Maas Kanaal met bij behorende groenzone.
- Binnen de planvorming bevindt zich centraal een kwalitatieve groene openbare ruimte, die plek biedt aan het verblijven en ontmoeten van nieuwe en bestaande bewoners. Deze ruimte heeft naast een sociaal verbindende functie ook een fysiek verbindende functie met de bestaande woonwijk.
- Het parkeren dient voor het overgrote deel aan het zicht te worden onttrokken.
- De herontwikkeling is georiënteerd op de wijk, op het Maas Waalkanaal/ Winkelsteeg maar ook op de hoofdinfrastructuur richting stad.
- Bouwhoogtes sluiten aan op de (toekomstige) stedenbouwkundige context. Waarbij het hoogste deel zich bevindt in de nabijheid van de “oksel” van het spoor en kanaal en zich op soortgelijke wijze manifesteert als de Aak aan de Draaiom. De laagste volumes bevinden zich aan de zuid en zuidwestzijde van het perceel (zijde bestaande woonwijk).
- Binnen de woonblokken wordt ruimte geboden voor inpandige ontmoetingsruimtes.
- Aan de zijde van het kanaal worden kleinschalige commerciële functies mogelijk gemaakt en aan het verblijfspark, centraal gelegen in het plangebied, maatschappelijke functies.
- De driehoekige parkzone buiten het perceel van de ontwikkelaar is onderdeel van de totale planvorming.

2.3 Het stedenbouwkundig plan

Inleiding
Het voorliggend stedenbouwkundig plan voorziet in maximaal 460 gestapelde woningen, verdeeld over een negental gebouwen waaronder zich verdiepte en grotendeels overdekte parkeerdekken bevinden. Er is sprake van een wandgebouw met een geluidwerende functie die de ruggengraat van het gebied vormt en tevens een meerwaarde oplevert voor het oostelijke aangezicht van de woonboulevard. Daarnaast is er een torengebouw dat ten zuiden van de oostelijke kop van het wandgebouw is gesitueerd en de entree van Dukenburg markeert. Het torengebouw oriënteert zich nadrukkelijk op het Maas-Waalkanaal en Winkelsteeg, maar ook op de nieuwe woonbuurt. Tot slot is er sprake van een reeks woongebouwen die gezamenlijk twee hoven vormen. De woongebouwen vormen door hun bouwhoogtes en korrelgrootte voor een passende aansluiting op de bebouwing in de bestaande wijk.

De parkeerdekken onder de woongebouwen, die soms groter zijn dan de daar boven op staande woongebouwen, worden ingepast in een glooiend landschap. Daardoor komen de verschillende gebouwen in een glooiend landschap te staan en wordt het autoparkeren binnen het plangebied grotendeels uit het zicht opgelost. De ontsluiting van de parkeerdekken verloopt via de rand van het plangebied, deels via de wijk en deels via de Draaiom.



Stedenbouwkundig plan (schetsontwerp inrichtingsplan)

Drie landschapssferen
De positionering van de negen gebouwen levert een drietal zones op die voorzien in een specifieke functie en kwaliteit. Het betreft het verblijfspark, natuurpark, en woonhof (zie onderstaande kaartje).



Verblijfspark
Het verblijfspark vormt het gebied dat openbaar toegankelijk is en zal in de toekomst in zijn geheel als openbare ruimte fungeren. Het verblijfspark voorziet in verschillende plekken waarin verschillende doelgroepen kunnen verblijven en elkaar kunnen ontmoeten. De realisatie van maatschappelijke functies wordt aan dit gebied mogelijk gemaakt.

Allereerst is dat een centrale groenzone die de bestaande woonbuurt met de nieuwe woonbuurt verbindt en waar rondom gewoond wordt.
Ten tweede is er de parkzone aan het Maas-Waalkanaal, die de zone aan het Maas Waalkanaal gaat activeren tot een volwaardige bestemming voor mensen vanuit de wijk, maar ook vanuit andere wijken en voor recreanten die fietsend de locatie passeren. De parkzone aan het kanaal maakt tevens onderdeel uit van de steppingstones (geformuleerd in ambitiedocument Kanaalzone Zuid) aan weerszijde van de oever van het kanaal.

De twee parkzones worden aan elkaar geregen door twee groene verbindingen /wandelroutes die en de wijk en de nieuwe buurt verbinden met het Maas-Waalkanaal. De belangrijkste wordt gevormd door de robuuste groenstructuur ten zuiden van het plangebied die parallel loopt aan de 43^{e} straat. Een tweede verloopt deels noordelijk en deels diagonaal door de centrale parkzone om te eindigen in de noord-oosthoek van het plangebied aan de noordzijde van de parkzone aan het kanaal.

Natuurpark
Het natuurpark vormt een smalle zone die minder gecultiveerd is en ligt aan de west- en noordzijde van het plangebied. Deze zone beschikt over een meer natuurlijk karakter waar men te voet doorheen kan bewegen. Hier worden geen plekken ingericht ten behoeve van ontmoeten. Aan de westzijde wordt de zone gecombineerd met de inritten van de parkeerdekken onder de twee westelijk gelegen woongebouwen (A en B) en het westelijke deel van het wandgebouw (P). Aan de noordzijde ligt de zone geheel in de luwte van het spoortalud en het 2 laags parkeerdek aan de achterzijde van het wandgebouw. Hier kan flora en fauna meer zijn eigen gang gaan.

Woonhof
Binnen het plan bevinden zich twee woonhoven. Eén aan de oost- en de andere aan de westzijde van het plangebied. Beide hoven worden opgebouwd uit een viertal alzijdige woongebouwen. Dat wil zeggen dat de woningen in de woongebouwen rondom de hoven zich niet alleen oriënteren op de woonhoven maar ook op het verblijfspark en op het natuurpark. De woningen in de woongebouwen worden voor het grootste deel ontsloten binnen de hoven. De woonhoven functioneren als gezamenlijk entreeportaal en manifesteren zich als een parkachtige tuin waarbinnen zich diverse ontmoetingspleinen en urban lobby's bevinden. De ontmoetingspleinen bevinden zich centraal in de hoven en zijn gericht op ontmoeten voor mensen uit verschillende gebouwen. De urban lobby's zijn eveneens gericht op ontmoeten maar wat kleiner van schaal en worden gekoppeld aan de entreehallen van de individuele gebouwen (zie Beeldkwaliteitsplan). De omwonenden of vereniging van eigenaren zullen gezamenlijk zorgdragen voor het groen en onderhoud van de parktuinen binnen de hoven. Daardoor zullen ze een semi-openbaar en een intiemer karakter krijgen dat is afgestemd op de bewoner binnen het plan en zullen de vormgeving en beplantingssoorten van de hoven afwijken van de openbare verblijfsparken die onderdeel zijn van de openbare ruimte.

De formele entree van de hoven bevindt zich aan de 43e straat. Dit krijgt vorm doordat de hoven zich richting de 43^{e} straat openen. Daarnaast is er ook sprake van een opening richting het wandgebouw. Het wandgebouw is daardoor ook beleefbaar vanuit de twee hoven en het verblijfspark is voor de bewoners van de hoven via deze opening aan de noordkant goed bereikbaar. De logistieke ontsluiting van de woonhoven loopt via de 43^{e} straat.

Woongebouwen
In onderstaande tekening zijn alle gebouwen voorzien van een lettercodering. Deze zal in nadere toelichting op gebouwen worden gebruikt.

Het wandgebouw (gebouw P & K)
Het wandgebouw vormt de ruggengraat van het plan en bestaat uit een langgerekt gebouw dat met meerdere lagen boven het spoortalud uitsteekt. Het gebouw voorziet in een verticale geleding met afwisselende bouwhoogtes (4-9 woonlagen). Hierdoor wordt optisch de lengte uit het gebouw gehaald en ontstaat er een vriendelijker en beter leesbaar gebouw dat een positieve bijdrage aan het plangebied, het aangezicht van de oostzijde en van de meubelboulevard aan de Wijchenseweg biedt. De woningen worden ontsloten aan een galerij die zich aan de noordzijde van het gebouw bevindt. Aan de zuidzijde van het gebouw bevinden zich de buitenruimtes van de appartementen. Het parkeerdek onder/achter het gebouw wordt aan de oostzijde ontsloten via de Draaiom op de Wijchenseweg en aan de westzijde via een nieuwe ontsluitingsroute richting de 41e straat.

Het torengebouw (gebouw H)
Het torengebouw vormt tezamen met de oostelijke kop van het wandgebouw een aantrekkelijke gebouwen ensemble op stadsniveau. Er ontstaat hier een vernieuwing in de skyline van Dukenburg die met name gericht is op het Maas-Waalkanaal/ Winkelsteeg en georiënteerd is op de invalsweg richting het centrum. Tevens markeren ze de entree van Dukenburg (komende vanuit het stadscentrum).
Op wijkniveau functioneert de gebouwencompositie van het torengebouw en het wandgebouw eveneens als een trekker omdat het op maaiveld de parkzone aan het Maas-Waalkanaal begrensd. De kwaliteit van de eyeline wordt daarbij nog eens extra versterkt door de invulling van de plint aan de kanaalzijde die voorzien wordt van een publiekstrekker in de vorm van een representatieve, kleinschalige, commerciële functie. Zowel de functie als de inpassing van deze functie leveren een positieve bijdrage aan de verblijfskwaliteit op de westelijke kanaaloever.
Het parkeerdek onder het gebouw wordt ontsloten via de Draaiom op de Wijchenseweg.

Woonhoven
De woonhoven kennen beide een soortgelijke opzet waarbij het oostelijke hof wat kleiner is en van iets lagere bouwhoogtes is voorzien. Iedere woonhof is opgebouwd uit een viertal woongebouwen.

De meest zuidelijk gelegen woongebouwen in de hoven (C en G) liggen lager dan de overige, omdat ze gericht zijn op de 43e straat. Ze liggen verhoogd ten opzichte van Zwanenveld 43e straat. Onder deze gebouwen bevinden zich geen parkeergarages en zijn voorzien van drie woonlagen en sluiten daardoor aan op de bouwhoogtes van de bestaande grondgebonden woningen ten zuiden van de 43e straat.

Voorts bevinden zich ten westen van ieder hof twee gekoppelde gebouwen (gebouwen A/B en E/F). De gebouwen zijn gekoppeld middels open en transparante loopbruggen en beschikken over een gedeelde entree. De bouwhoogtes variëren in vier, vijf of zes woonlagen. De parkeerdekken onder deze gebouwen worden ontsloten via de wijk Zwanenveld.

Ten oosten van ieder hof bevindt zich een woongebouw met hoogteaccent (gebouw D en H). Eén daarvan, in het oostelijke hof (het torengebouw) beschikt over een hoogteaccent van 15/17 woonlagen. Het hoogte accent in het andere hof beschikt over 10/12 woonlagen. Ook deze gebouwen bevinden zich op een parkeerdek. Het parkeerdek van het gebouw in het westelijke woonhof wordt ontsloten via de wijk.

Landschapsverloop
Het maaiveld binnen het plangebied wordt deels afgegraven om de parkeerdekken enigszins verdiept aan te kunnen leggen. Om deze parkeerdekken goed in te kunnen passen, is gekozen voor een glooiend landschap dat vanaf de zuidkant (Zwanenveld 43e straat) oploopt in noordelijke richting. Daarbij wordt het verblijfspark (centrale parkdeel) deels op het huidige maaiveldniveau gehouden in verband met waardevolle bomen en bevinden zich in deze zone een wadi en nieuw aan te leggen glooiingen.
Binnen de hoven loopt het maaiveld geleidelijk op tot aan de eerste woonlaag van het wandgebouw. Er is daardoor sprake van een hoogteverschil van zo'n 2m (afhankelijk van inrichting met groen) ten opzichte van de Zwanenveld 43e straat.

Windhinderonderzoek
Voor windhinder is het voorlopige stedenbouwkundige plan onderzocht (zie Bijlagen bij toelichting). Er wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. Windgevaar is het optreden van een dergelijk hoge windsnelheid waarbij in ernstige mate problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies, waardoor het onmogelijk wordt zich staande te houden of zich lopend voort te bewegen. Windgevaar vindt vooral tijdens vlagen plaats. Uit het onderzoek blijkt dat zowel qua windgevaar als qua windhinder het windklimaat van de ontwikkeling acceptabel is voor de geplande activiteiten. In het onderzoek wordt wel aangegeven dat hierbij uitgegaan is van het uitvoeren van bouwkundige en inrichtings- maatregelen in het ontwerp. Bij de verdere uitwerking van het plan is nader onderzoek noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan
De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor beeldkwaliteit van de architectuur en de terreininrichting vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de commissie beeldkwaliteit. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is ook te vinden als bijlage bij deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt uiteen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 nationale belangen:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;

- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

In de NOVI staat dat wonen één van de basisbehoeften van mensen is. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. In de NOVI stelt de rijksoverheid dat de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woning- voorraad en de leefbaarheid bij gemeenten en provincies ligt. Het Rijk is systeem-verantwoordelijk. Dit betekent dat het Rijk kaders stelt, stimuleert en eventueel sanctioneert. De NOVI heeft de opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk vertaald in vier integrale prioriteiten. Binnen de prioriteit "sterke en gezonde steden en regio's", kiest de NOVI voor het geconcentreerd plaats laten vinden van verstedelijking in de regio, waarbij toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze worden ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.

De geplande ontwikkeling op het voormalige ROC Zwanenveld-terrein draagt bij aan een goede leefomgevingskwaliteit, de woonbehoefte en het beperken van klimaatverandering. Het plan is vanwege deze redenen in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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 geldt het gewijzigde Bro ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er dient een onderbouwing plaats te vinden op basis van “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.

De toetsing van de Ladder vindt plaats op basis van een aantal vragen:

- Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- Is er behoefte aan de ontwikkeling?
- Is de ontwikkeling passend binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied?

- Wat zijn de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling?

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan van de voormalige school ligt al langer braak en wordt nu omgevormd tot woningbouwlocatie.

Ook is er behoefte aan deze nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een grote woningbehoefte en een groot woningtekort in Nijmegen. Nijmegen heeft na Amsterdam en Utrecht de grootste 'krapte' op de woningmarkt.

Nijmegen is een stad die voorlopig blijft groeien. Dit wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en door een immigratieoverschot. Demografische trends laten zien dat jongeren, hoogopgeleiden en ouderen naar de steden trekken vanwege het woonmilieu, de werkgelegenheid en voorzieningen. Nijmegen kent momenteel, na Amsterdam en Utrecht, het grootste woningtekort. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningbouwplannen om invulling te geven aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave. Tot 2030 worden er 10.000 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad en tot 2040 zijn dit er zelfs 15.000. De toevoeging van dit plan draagt hier aan bij en geeft invulling aan verschillende segmenten van de gewenste woningbouwprogrammering. Zo wordt er gebouwd voor verschillende doelgroepen (sociale sector, senioren, starters en doorstromers) in verschillende woningtypen appartementen en in verschillende afmetingen.

Trends doelgroepen: we zien dat senioren steeds langer zelfstandig willen wonen. Daarnaast hebben ouderen behoefte aan andere woonvormen dan ofwel zelfstandig thuis, ofwel in een verpleeghuis. Het aanbod van kleinschalig wonen vervult deze vraag. Op deze wijze kunnen ouderen terecht in hun eigen buurt met zorg die aansluit op hun vraag. Ook liggen de woningen in een levendige maar toch rustige buurt met veel groen, waar ook vraag naar is.

Voor starters is het momenteel moeilijk om een woning te vinden die zowel geschikt als betaalbaar is. De huizenprijzen zijn afgelopen jaren enorm gestegen, terwijl de financiële middelen van starters niet meegestegen zijn. Voor sociale huur komen ze vaak niet in aanmerking en voor het kopen van een woning dienen ze vaak veel te overbieden. Door de toevoeging van betaalbare woningen krijgen starters en andere middeninkomens een grotere kans om aan een geschikte en betaalbare woning te komen. De ontwikkeling past binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied Dukenburg en Kanaalzone en voorziet in aanvullend passend woningaanbod en past binnen de ambities uit de Omgevingsvisie. Er is ook sprake van een toename van ouderen (60-79 jarigen). Het voorzien van seniorenwoningen trekt niet alleen meer senioren naar de buurt toe, maar kan ook leiden tot meer doorstroom onder de ouderen die er momenteel al wonen. Verbinden (door middel van bijvoorbeeld collectief groen) is dan ook erg belangrijk.

Kwalitatief is het een positieve ontwikkeling. Van een jarenlang braakliggend terrein wordt eindelijk ingevuld met woningbouw. Er is aandacht voor groen, maar ook voor sociaal contact en ontmoeten in het groen. Dit bevordert de sociale cohesie, naast het feit dat deze groenvoorzieningen bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De inzet van duurzame materialen voor diverse woontypologieën past goed bij de ambities van de stad. Ook draagt het plan bij aan de woonomgeving van Dukenburg als aantrekkelijk wonen aan het Kanaal, en zorgt voor een waardevolle toevoeging aan de omgeving.

Het is dus belangrijk dat er snel nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Vanwege het woningtekort en de noodzaak om de woningbouw in Nijmegen te versnellen heeft Nijmegen, samen met Arnhem en de regio, een 'Woondeal' gesloten met het Rijk. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw, het betaalbaar houden van de woningen en het behouden van een goede kwaliteit van de leefomgeving. In lijn met de afspraken valt meer dan 50% van de woningen in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur, koop tot NHG-grens). De Kanaalzone is in de woondeal aangewezen als kansrijk gebied voor het bouwen van extra woningen. Specifieke thema's in de Kanaalzone zijn:

• Inbreiding op verschillende verdichtingslocaties langs het Maas-Waalkanaal, waarbij het aanhaken op bruggen een opgave en kans is om de barrièrewerking van het kanaal te verminderen.

• Via transformatie en inbreiding de bestaande wijken toekomstbestendig maken voor zowel mensen uit de wijk

* (doorstroming) als nieuwe doelgroepen, onder meer door het verbeteren van de doorstromingsmogelijkheden voor ouderen

Woningmarktonderzoek 2022 Regio Arnhem-Nijmegen
Uit het in 2022 uitgevoerde regionale woningmarktonderzoek blijkt dat in de subregio Nijmegen behoefte is aan ruim 42000 tot 2030 en ca. 55000 woningen tot 2040, waarvan veruit het grootste deel in de gemeente Nijmegen. De ontwikkeling Zwanenpark draagt bij aan de invulling van de woonbehoefte.

Resumerend:
Zoals in het rapport in de bijlage staat; deze ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking door op een binnenstedelijke locatie in de woningbehoefte te voorzien. Nijmegen is een dynamisch groeistad waar de komende jaren behoefte is aan duizenden nieuwe woningen. Deze ontwikkeling speelt vooral in op de behoefte aan woningen voor kleine huishoudens. Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woonbehoefte is opgenomen in de bijlage van dit rapport.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in het bestaande beleid.

3.2 Relevant provinciaal Beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de omgevingsvisie hier richting aan. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant: ''Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen''.

De ontwikkeling op het voormalige ROC Zwanenveld-terrein vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de omgevingsvisie. Daarnaast is er in de ontwikkeling veel aandacht besteed aan natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de Provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in het bestaande beleid.

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

3.4.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

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.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

De herontwikkeling van het gebied draagt bij aan het speerpunt compacte, dynamische stad. Het plan levert koop- en huurwoningen in diverse prijsklassen. Dit is een van de aspecten die van belang zijn binnen de compacte, dynamische stad.

Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het speerpunt toekomstbestendige wijken. De ontwikkeling draagt bij aan een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, middelduur (menging koop en huur) en vrije sector huur of koop.

3.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past in het bestaande beleid.

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 is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de beoordeling wordt geconcludeerd dat aard en omvang van het project niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is een aparte bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.2 Wonen

Woonagenda subregio Nijmegen
Met de "Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030" en de Woondeal 2.0 hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. Er is een grote behoefte aan het toevoegen van betaalbare en toegankelijke woningen voor 1-2 persoonshuishoudens voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Ook na 2030 blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging
In de Omgevingsvisie staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de komende jaren richting aan de ontwikkeling van de stad. Vier opgaven staan centraal in de Omgevingsvisie, waaronder de aantrekkelijke stad: Nijmegen is en wil een prachtige stad blijven. Nijmegen staat daarbij landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. Toevoegen van woningen is daarom belangrijk. Ook is Nijmegen een sociale stad, waarbij er gewerkt wordt aan gevarieerde, gemengde wijken. De groei van de stad wordt binnen de bestaande stad geaccommodeerd. Zo blijft de kwaliteit van het landschap rondom de stad behouden als belangrijke aantrekkingskracht van Nijmegen. Voor de groei van de stad richt de gemeente zich op 3 focusgebieden: een groter centrumgebied, de Kanaalzone, en het versterken van campussen. Daarbij hoort een keuze voor meer functiemenging en verdichting op de juiste locaties en met kwaliteit voorop. De komende jaren verschuift voor nieuwbouw het accent van eengezinswoningen naar woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Ook wil de gemeente meer woningen voor starters, middeninkomens en studenten. Daarnaast richt de gemeente zich ook op het huisvesting van ouderen en kwetsbare doelgroepen. Dit betekent dat er meer appartementen, sociale huur, middeldure huur, goedkopere koop en levensloopgeschikt gebouwd moet worden. Toekomstbestendige wijken: om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streeft de gemeente onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. Dit in combinatie met de daarbij passende voorzieningen. De ontwikkeling van de stad gaat gepaard met een gezonde leefomgeving voor de inwoners, met groen, en met het verbeteren van de biodiversiteit. Onderwerpen als luchtkwaliteit, geluid, hitte, beweging en mobiliteit, groen en water, ontmoeten en voorzieningen spelen daarbij een belangrijke rol.

Uitvoeringsagenda Wonen Nijmegen 2020-2025
In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld. De gemeente zet in op alle doelgroepen en extra in op 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 wordt ingezet op ouderen en mensen met een hulpvraag. Er wordt ruimte gemaakt om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. Er worden minimaal 13.000 woningen toegevoegd tot en met 2030. De komende jaren worden Waalsprong en Waalfront afgebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verlegt de gemeente 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 2022-2026
In het coalitieakkoord Nijmegen "Ons Nijmegen, Stad van Iedereen' zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: Nijmegen is een stad die groeit. De stad heeft een van de grootste woningtekorten van Nederland. We willen dat er in onze stad voldoende en betaalbare woningen zijn. Voor veel Nijmegenaren is het lastig om een passende en betaalbare woning te vinden. We willen dat iedere Nijmegenaar goed kan wonen in een fijne wijk, met voldoende groen en voorzieningen en goede bereikbaarheid. Woningbouwprogramma; Tot 2040 zijn 15.000 nieuwe woningen nodig, we zorgen dat die er komen. We gaan dan ook door met de ontwikkeling van het Stationsgebied en Winkelsteeg/Kanaalzone. We voltooien de Waalsprong en het Waalfront en blijven bouwen op vrijkomende schoollocaties en op andere plekken in de stad.

Kanaalzone, Dukenburg
In de Kanaalzone-Zuid koersen we in de bestaande wijken en buurten waaronder Dukenburg op transformatie naar gevarieerde, inclusieve, duurzame wijken. We werken in deze wijken aan de sociale opgave die er ligt. De vastgoedstrategie is om toekomstgericht te transformeren via verduurzaming en/of transformatie van bestaande woningen en verdichting en functiemenging rondom OV-knooppunten en bij voorzieningen. We zetten daarbij in op betere verbinding in en tussen wijken, met het groen en met het Maas-Waalkanaal. In Dukenburg ambiëren we geen groei van de sociale huurvoorraad, maar zetten bij gebiedsontwikkelingen wel in op toevoeging van sociale huur die voor een verbetering van de voorraad zorgen. Hiermee kan de transformatie van de bestaande sociale voorraad worden doorgezet. Met deze inzet helpen we zowel starters als doorstromers (ouderen) in en om Dukenburg. Door een betere doorstroming komen (eengezins)woningen vrij waarmee we kansen voor gezinnen vergroten en het potentieel voor diverse voorzieningen versterken. We werken samen met de woningcorporaties aan een meer gelijkmatige spreiding van sociale huurwoningen in de bestaande stad.

Zwanenpark, herontwikkeling woonlandschap
Door de herontwikkeling van het terrein wordt een nieuw woonlandschap met veel kwaliteit toegevoegd aan stadsdelen Dukenburg en Kanaalzone Zuid. De beoogde ontwikkeling bestaat uit maximaal 460 appartementen, een centraal park voor de wijk, kleinschalige ruimten en diverse, gemeenschappelijke binnenhoven. Daarmee ontstaat een bijzondere aanvulling op de wijk. Er is een diversiteit aan appartementen van sociale tot duurdere huur- en koopappartementen. Deze variëren in grootte van ca. 40 m2 tot 125 m2 geschikt voor verschillende doelgroepen. Er is aandacht voor groen, biodiversiteit, recreatie en ontmoeten. Het plan sluit aan op de bestaande woonwijk en groenvoorzieningen. Het geheel krijgt daarbij een eigen identiteit met hoogteverschillen. Deze ontwikkeling rondom het Maas-Waalkanaal met een divers woningaanbod in nabijheid van OV sluit aan op de woningbehoefte, het woonbeleid en past binnen de gemaakte kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken.

Het plan zet goed in op toevoeging van betaalbare woningen met een ruim aandeel in de sociale huur (20%), middeldure huur en/of betaalbare koop (40%, nader te verdelen). De ontwikkeling met dit programma past binnen de afspraken van betaalbaar. Het plan zet bewust in op een lager percentage dan 30% sociaal. In de directe omgeving is de inzet hoger dan 30% sociaal, o.a. Kanaalknoop Noord waar de inzet is > 40% sociaal. Ook heeft Dukenburg al een groot aandeel sociale huurwoningen. Juist willen we hier ook andere doelgroepen aantrekken en dus een hoger percentage in de betaalbare middencategorie om ook andere doelgroepen aan te trekken, dit in het kader van de ongedeelde stad met een goede mix van doelgroepen. Plan Zwanenpark past binnen de kaders van het woonbeleid.

4.3 Economische Zaken

Planvoornemen
In gebouw H is een kleinschalige commerciële plint voorzien van circa 400 m2 BVO. Deze plint kan ingevuld worden met kleinschalige horeca, kleinschalige commerciële dienstverlening en lichte bedrijfsmatige activiteiten die vallen binnen milieucategorie 1. Buiten het winkelcentrum Dukenburg is er slechts beperkt horeca in dit deel van Dukenburg aanwezig. Door de omvang van de plannen kan dit gezien worden als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De horeca en de kleinschalige, commerciële dienstverlening en bedrijvigheid in dit plan past als zodanig binnen het beleid.

In gebouw CD en gebouw EFG zijn ruimtes voor een maatschappelijke bestemming opgenomen. Indien gewenst is hierbij ondersteunende horeca onder voorwaarden mogelijk.

Horeca
In de "Horecanota Gastvrij Nijmegen" zijn beleidslijnen opgenomen voor het toestaan van nieuwe horeca. De volgende beleidslijnen zijn van toepassing:

- In de woonwijken heeft horeca in de eerste plaats een verzorgende functie. Horeca speelt een rol in de kwaliteit van de dagelijkse leefomgevingen in de wijken en buurten van de stad, soms als een risicofactor, maar veel vaker als een pluspunt. Horeca in woonwijken is voor veel bewoners een aantrekkelijk verrijking van hun wijk.
- Nieuwe horeca kan in de wijken worden toegestaan op voorwaarden dat deze kleinschalig van aard is en aanvullend op het reeds aanwezige aanbod.
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het mogelijke nieuwe horeca toe te staan. Nieuwe horeca in nog te ontwikkelen gebieden komt tegemoet aan de behoefte bij de nieuwe bewoners of richt zich op een nieuwe doelgroep (toeristen).

Ondersteunende horeca
Naast reguliere horeca kent Nijmegen ook ondersteunende horeca. In een ondersteunende horecagelegenheid wordt een beperkt deel van het totale oppervlak gebruikt voor het plaatsen van tafels en stoeltjes, waar mensen betaald iets kunnen consumeren. Het gaat om een functie met (planologisch) een andere hoofdfunctie dan horeca. Voorbeelden zijn een boekenwinkel met een koffiecorner of een museum met een restaurant.

Voor ondersteunende horeca gelden de volgende voorwaarden:

Ondersteunende horeca in de wijk bij bestemming*			
	food-detailhandel	non-food detailhandel	maatschappelijke doeleinden en recreatieve doeleinden
oppervlakte	20m2 / max. 25% vvo	50m2 / max 25%	max. 10% (maatschappelijke doeleinden) max. 12% (sporthallen) sportveld** 150 m2 plus per extra veld, 75m2, met max. van 375 m2.

** bron: Beleidsnotitie Ondersteunende horeca, najaar 2001*

De gehanteerde oppervlaktematen betreffen de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, ten dienste van de ondersteunende horecafunctie, niet inbegrepen de daarbij behorende ruimten als opslag, keuken- en toiletruimten. Voor de binnenstad zijn inmiddels de voorwaarden voor ondersteunende horeca enigszins verruimd. Op basis van de ervaringen die hiermee zijn opgedaan worden de beleidslijnen voor de rest van de stad ook aangepast.

Kleinschalige commerciële voorzieningen
Door ruimte te bieden aan consumentgerichte dienstverlening, kleinschalige en ambachtelijke ondernemingen wordt de lokale economie gestimuleerd. De voorzieningen moeten aansluiten bij wat past binnen het gebied. In het stadsdeelcentrum Dukenburg zijn al diverse voorzieningen aanwezig waarvan men ook gebruik kan maken.
Detailhandel concentreren we in de reeds bestaande winkelcentra. Het gaat hier alleen om kleinschalige commerciële dienstverlening en lichte bedrijfsmatige activiteiten die vallen binnen milieucategorie 1.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid in de zin van de Wet milieubeheer is die bedrijvigheid die onder het activiteitenbesluit valt en/of een omgevingsvergunning nodig heeft. In het nieuwe bestemmingsplan zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld worden aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten in Nijmegen al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Hierbij zijn alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar, verkeer en visuele aspecten van belang. De Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen is een verbijzonderde afgeleide van de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Naast de afstandseisen uit de VNG-brochure moet uiteraard ook rekening worden gehouden met overige milieuhinder die aan de orde kan zijn bij bepaalde bedrijfscategorieën, waaraan speciaal overheidsbeleid en hierop gerichte jurisprudentie nadere invulling geven. Hierdoor wordt ook rekening gehouden met hinder die buiten de kaders van de VNG-brochure valt.

Zwanenpark
Binnen dit bestemmingsplan worden 460 woningen toegelaten en een klein deel wordt bestemd als gemengd. Binnen deze aanduiding gemend zijn alleen lichte bedrijfsmatige activiteiten toegestaan die vallen binnen milieucategorie 1. Bij deze beperkte functiemenging aan de zijde van het Maas- Waalkanaal volstaan de reguliere eisen uit het bouwbesluit om in een adequate scheiding tussen de functie wonen en gemengd te voorzien. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Buiten de plangrens kan deze lichte bedrijvigheid geen invloed uitoefenen op de bestaande omliggende woningen gezien de beperkte richtafstand van 10 meter voor een categorie 1 activiteit.

Zwanenpark wordt ontwikkeld aan het Maas-Waalkanaal tegenover het geluidgezoneerde industrieterrein Winkelsteeg. Momenteel is dit terrein in transitie naast een gemengd woon-werkgebied. In het Facetplan Geluidzone Winkelsteeg (9-3-2023) is de geluidzone gewijzigd vastgesteld. De 50 d(B)A contour van deze zone ligt voor een klein deel over het plangebied maar niet over een bouwvlak. De eerste lijn van dit plan aan het Maas-Waalkanaal en het spoor kan gekenmerkt worden als een gemengd gebied waar bij de woonbestemming tot aan 50 d(B)A aan geluidbelasting van industrielawaai toelaatbaar is. Het geluid van het spoor is dominant.

Op het bedrijventerrein Winkelsteeg tegenover het plangebied geldt maximaal categorie 4.2 voor de daar aanwezige bedrijven. De categorie 4.2 bedrijven die zich op Winkelsteeg kunnen vestigen hebben een richtafstand van 300 meter tot aan een woonwijk en 200 meter tot aan een gemengd gebied. In werkelijkheid is de afstand tot aan de woonbestemming iets kleiner dan 200 meter. De bedrijven op Winkelsteeg zijn echter gelimiteerd in het produceren van geluid met de cumulatieve geluidcontour. Enige hinder van industrielawaai is dus nu en ook in de toekomst niet te verwachten.

Voor het aspect geur geldt dat er momenteel geen sprake van een geurbelasting op het plangebied. Toekomstige ontwikkelingen waarbij grote geurcontouren ontstaan zijn onmogelijk gezien het feit dat meerdere geurgevoelige objecten nog op kortere afstand van deze bedrijfsbestemmingen zijn gelegen waardoor geuremissies voldoende beperkt worden in het milieuspoor.

Ook voor wat betreft het gevaaraspect zijn geen nieuwe risico's te verwachten die zich ontwikkelen tot over het plangebied. Nieuwe Bevi-bedrijven zijn op dit deel van Winkelsteeg uitgesloten.

De bedrijven kunnen onmogelijk beperkt worden in hun huidige ontwikkelingsmogelijkheden door dit plan gezien het feit dat op de planlocatie al een geluid- en geurgevoelige bestemming aanwezig was. Hiervan hebben de bouwvlakken zelfs dichterbij het kanaal gelegen als in de huidige bestemming het geval is.

Conclusie
Op grond van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.5 Geluid

Op het voormalige ROC Zwanenveld, op de hoek van de spoorlijn Nijmegen C.S. – s'-Hertogenbosch en het MaasWaalkanaal worden 460 woningen gerealiseerd. De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien bij nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moet aanvaardbaarheid van deze functies worden beoordeeld en moeten hogere grenswaarden worden verleend. Aan de hogere grenswaarden kunnen voorwaarden gekoppeld worden om goed woonklimaat te garanderen. De hogere grenswaarden hebben geen betrekking op al bestaande woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Spoorverkeerslawaai
De aanwezige stalenburg voor het spoorverkeer zorgt dat er sprake is van hoge geluidbelastingen op het bouwplan. Daarom wordt geprobeerd om met een geoptimaliseerde bouwvorm zoveel mogelijk geluid te weren en te voorkomen dat de woningen te veel geluidhinder ondervinden. Er is gekozen voor de bouw van een langgerekt complex K en P van ca. 10 bouwlagen hoog parallel aan het spoor dat voor een natuurlijke afscherming van het railverkeerslawaai moet zorgen. Verder zijn in het binnengebied een aantal complexen van 3 tot ca. 6 bouwlagen gesitueerd. Twee complexen vormen een hoogte element van 13 bouwlagen (complex D) en 18 bouwlagen (complex H).

Om effecten van de aanwezige geluidsbronnen op de geluidbelasting in de omgeving in beeld te brengen is door HaskoningDHV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat ondanks alle voorzorgsmaatregelen om zo veel mogelijke natuurlijke afscherming te bewerkstelligen kan niet worden voorkomen dat geluid van het spoor langs en over de afschermende bebouwing van complex K en P het gebied intreedt. Niet voor alle appartementen kan aan de voorkeurswaarde van 55 dB ten gevolge van het railverkeerslawaai worden voldaan. Voor 69 woningen moet een hogere waarde worden verzocht van 56 tot en met 68 dB. Bij 40 van deze 69 woningen kan geen natuurlijke geluidluwe gevel worden bewerkstelligd. Voor 218 woningen wordt de maximale grenswaarde van 68 dB overschreden. Deze woningen moeten worden voorzien in dove gevel. De woningen met dove gevel bevinden zich in complexen H, K en P. Bij 29 van deze 218 woningen kan geen natuurlijke geluidluwe gevel wordt bewerkstelligd. Voor in totaal 69 van de 454 te realiseren woningen kan geen natuurlijke geluidluwe gevel worden gecreëerd.

Momenteel loopt echter een procedure tot verlaging van de geluidproductieplafonds langs de spoorlijn Nijmegen C.S. – 's-Hertogenbosch. Als gevolg daarvan wordt de maximale geluidemissie van het spoor verlaagd met minimaal 4,5 dB. In het akoestisch onderzoek is daarmee rekening gehouden. Na de verlaging van de geluidproductieplafonds blijkt dat veel minder woningen met dove gevels uitgevoerd moeten worden. Bij 70 woningen (in complex K, P en H) is sprake van een overschrijding van de grenswaarde van 68 dB waardoor woningen met dove gevels gerealiseerd moeten worden. Voor 200 woningen moet een hogere waarde worden verleend tussen 56 en 68 dB. Voor 170 van deze woningen kan een natuurlijke luwe gevel worden bewerkstelligd. Bij 30 woningen is dat niet het geval. Voor 59 van de 70 woningen met een overschrijding van de maximale grenswaarde van 68 dB kan een natuurlijke geluidluwe gevel worden bereikt. Bij 11 woningen niet.

Door de plafondverlaging neemt het aantal woningen dat aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldoet toe. De maximale geluidbelasting bij de woningen neemt met minimaal 4,5 dB af. De gevel van complex H, K en P aan de zijde van het spoortalud voorzien zal worden van afdoende geluidwering van de gevel.

Wegverkeerlawaai
Naast het railverkeerslawaai is sprake van wegverkeerslawaai veroorzaakt door (voornamelijk) de Graafseweg/Wijchenseweg. Bij 190 woningen sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB met een waarde van 49 tot maximaal 54 dB. Voor 184 woningen kan een natuurlijke gevel worden bewerkstelligd. Deze woningen zijn voornamelijk is complex K, P en H gelegen. In complex H zijn vooralsnog zes woningen gelegen die geen natuurlijke geluidluwe gevel bezitten. Er zijn geen overschrijdingen van de maximale grenswaarde van 63 dB.

Bij 6 woningen in complex H die een hogere waarde van 52 dB ten gevolge van de Graafseweg/Wijchenseweg ondervinden ontbreekt een geluidluwe gevel en buitenruimte. Deze geluidluwe gevel en buitenruimte wordt geboden door voorzieningen in de vorm van een akoestische borstwering/verdiepingshoge afscherming die al moet worden opgericht ten behoeve van het railverkeerslawaai.

Naast de besproken bijdrage van de Graafseweg/Wijchenseweg is er sprake van een geluidbelasting van de Wijchenseweg die ten noorden van het spoor zijn gelegen, de rondweg in Zwanenveld en de oostelijk gelegen lokale wegen aan de overzijde van het kanaal. In alle gevallen is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde. Cumulatief bedraagt het wegverkeer inclusief de Graafseweg/Wijchenseweg maximaal 60 dB (exclusief 5 dB ex artikel 110g Wgh).

Maatregelen
Omdat er sprake is van hoge geluidbelastingen bij de nieuwe woningen zijn mogelijke maatregelen onderzocht. De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

Bronmaatregelen
De aanleg van geluidreducerend wegdek is vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet haalbaar binnen een afstand van circa 50 meter van een op kruispunt en rotonde en bij een beperkte lengte van het geluidreducerend wegdek. Deze verharding is minder bestand tegen wringend verkeer. Er treedt dan groot en snel kwaliteitsverlies op van het wegdek door afremmend en optrekkend verkeer. Aanleg van stille wegdekken over een kort wegvak is vanuit beheers- en onderhoudsoverwegingen niet wenselijk.

Op de Graafseweg/Wijchenseweg is al een geluidreducerend asfalt in de vorm van een dunne deklaag B aanwezig. Aangezien dit binnenstedelijk het asfalt met de hoogste geluidreductie is kan er geen verdere reductie worden bereikt.

Het verlagen van de snelheid van 50 km/u naar 30 km/u levert ook een geluidreductie op. Echter, hierbij vervalt het huidige beschermingsniveau (vanuit de Wet geluidhinder) voor hoge geluidsniveaus. Daarnaast past een verlaging van de rijsnelheid niet bij de functie van de Graafseweg/Wijchenseweg (gebiedsontsluitingsweg) en bij de verwachte verkeersintensiteit. Ook doet de weg dienst als hulproute voor ambulance en brandweer en wordt gebruikt door openbaar vervoer, waarvoor een snelheid van 30 km/uur niet gewenst is. Deze maatregel is dan ook geen reële optie en is niet verder onderzocht.

Het geluid van het spoor is opgebouwd uit een bijdrage afkomstig van treinverkeer op de aardenbaan en de bijdrage van de treinen op de stalenbrug. De raildempers alleen op de aardenbaan worden toegepast en is daar de maximale reductie 3 dB. Gezien de hoge geluidbelastingen afkomstig van het spoor blijven daarna nog aanvullende maatregelen noodzakelijk om het bouwplan voor de Wet geluidhinder te kunnen realiseren. De initiatiefnemer heeft mede vanwege deze argumenten besloten om een geluidafschermende bebouwing direct langs het spoor aan te brengen en alleen met aanvullende stedenbouwkundige maatregelen de geluidbelasting verder terug te brengen.

Overdrachtsmaatregelen
Het plaatsen van een geluidscherm of -wal kan effectief zijn om het geluid in de woonomgeving terug te dringen. Geluidschermen zijn echter alleen mogelijk als er voldoende ruimte tussen de bron en de geluidgevoelige objecten is. Daarnaast kunnen schermen en wallen een ongewenste verkeerskundige of stedenbouwkundige barrière vormen. Geluidschermen zijn in deze specifieke stedelijke situatie moeilijk inpasbaar.

Aangezien de stalen constructie van de spoorbrug door aanstoting van het spoorverkeer geluid gaat afstralen is het moeilijk om op de stalenbrug het treinverkeer af te schermen. Bij plaatsing van afscherming op de stalenbrug dienen de schermen flexibel te worden bevestigd om afstraling van de constructie via de schermen te voorkomen. Over het algemeen worden schermen daarmee minder effectief dan toegepast langs de aardenbaan. Afschermende maatregelen zijn ook financieel niet doelmatig.

Gevelmaatregelen
Als bovengenoemde bron- en overdrachtsmaatregelen niet uitgevoerd kunnen worden, is er tot slot het geluidniveau binnen het gebouw en eventuele geluidluwe gevels die het leefklimaat van de toekomstige appartementen bepalen. Het geluidniveau binnen is afhankelijk van de geluidisolatie van de gevels. De maximale geluidsniveau worden vastgelegd in het besluit hogere grenswaarden. In de woningen moet de zgn. karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk aan het verschil tussen de vastgestelde hogere grenswaarden zonder aftrek en de binnenwaarde van 33 dB.

Hogere grenswaarden
Volgens het Nijmeegse hogere waarden beleid dient iedere woning, waar een hogere waarde voor het spoor (en het wegverkeerslawaai) nodig is, in bezit te zijn van een geluidluwe gevel en buitenruimte waar de geluidbelasting maximaal de voorkeurswaarde van het wegverkeerslawaai van 48 dB en van het railverkeerslawaai van 55 dB mag bedragen.

Daarnaast geldt een voorwaarde dat bij een vast te stellen hogere waarde met een geluidbelasting van 58 dB de woning in het bezit dient te zijn van minimaal één slaapkamer aan een geluidluwe gevel.

Voor beide situaties (zonder en met verlaging van de GPP's) is aangegeven dat met aanvullende maatregelen kan voldaan worden aan het gemeentelijk beleid.

In optie met verlaging van de GPP's wordt op de balkons bij 39 woningen (6 woningen in complex A, 9 woningen in complex B, 2 woningen in complex D, 6 woningen in complex K, 1 woning op de parkeerlaag K-park van complex K en 17 woningen in complex H), zo nodig, een akoestisch dichte borstwering of verdiepingshoge afscherming aangebracht. Voor twee woningen in complex D kan met een inpandige loggia zonder afscherming de geluidluwe gevel en buitenruimte gecreëerd worden.

Vergelijkbare maatregelen zijn ook voldoende om in de optie zonder verlaging van de geluidproductieplafonds de geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte te creëren.

Met deze maatregelen wordt in beide situaties voldaan aan het gemeentelijk beleid hogere grenswaarden.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat bij de toekomstige woningen een acceptabel akoestisch leefklimaat gegarandeerd wordt.

Trillingen
Bij realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen langs het spoor bestaat een kans op trillingshinder. Omdat gebouwen P en K voor het grootste gedeelte op circa 40 m afstand van het hart dichtstbijzijnd spoor liggen is er door HaskoningDHV Nederland B.V. een onderzoek naar trillingshinder uitgevoerd (zie bijlage Memo Beschouwing aspect trillingen Zwanenveld Nijmegen, kenmerk 9S4713-102-101 /N001/D02, d.d. 4 oktober 2023).

De berekeningen van te verwachten trillingen bij de nieuwe woningen zijn gebaseerd op trillingsmetingen in het maaiveld en een worst case beschouwing voor de noordzijde van de gebouwen. Er is geconcludeerd dat de maximale trillingssterkte Vmax (0,19) in de woningen ten gevolge van de passages van de treinen voldoet naar verwachting aan de streefwaarde voor de nachtperiode A2 (0,2) voor woonfunctie. Op basis van de meetwaarde van de gemiddelde trillingssterkte Vper,meet voldoet gemiddelde trillingssterkte Vper in dag-, avond- en nachtperiode in de woningen aan de streefwaarde voor woonfunctie (A3=0,05).

Hiermee voldoen de woningen op basis van het ontwerp aan de beoordelingssystematiek van de SBR B richtlijn “hinder voor personen in gebouwen” en er zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Er is geen trillinghinder in de nieuwe woningen te verwachten.

4.6 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.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM2,5 schadelijker is dan blootstelling aan PM10. De kleinere deeltjes van PM2,5 dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit van zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM2,5 opgenomen. Voor PM2,5 geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m3 voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m^3 (WHO, 2006).
Momenteel ligt een nieuwe EU-richtlijn voor luchtkwaliteit ter consultatie waarin nieuwe advieswaarden zijn opgenomen voor PM2,5; PM10 en NOx van respectievelijk 5 µg/m^3, 15 µg/m^3 en 10 µg/m^3.

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 plan voorziet in de realisatie van een ongeveer 460 woningen. Deze ritgeneratie veroorzaakt geen verkeersaantrekkende werking die een verslechtering van meer dan 3% veroorzaakt. Uit de onderstaande berekening van de NIBM-tool blijkt dit. Het plan is daarmee NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	460
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in ìg/m^3	0,32
	PM_{10} in ìg/m^3	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in ìg/m^3		1,2
Conclusie	**De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig**	

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.

In 2020 lag de concentratie NO2 ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m^3. De prognose is dat dat in 2031 tussen de 14-16 µg/m^3 zal zijn. Hier mee wordt ruimschoots voldaan aan de huidige grenswaarden maar nog niet helemaal aan de nieuwe WHO-waarden. Het plan heeft daar geen invloed op en er zijn geen gevoelige bestemmingen voorzien binnen het plan.

Een woning is geen gevoelige bestemming. Ter plaatse van het plan worden de bestaande grenswaarden niet overschreden. De nieuwe richtwaarden van de WHO worden nog wel overschreden. De gemeente Nijmegen heeft zich daarom gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit is een soort vervolg op het eerdere NSL waarin het Rijk, de provincies en gemeenten inzetten op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit. In het Schone Lucht Akkoord worden maatregelen voorgesteld voor de sectoren (weg)verkeer, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens. In het Schone Lucht Akkoord wordt de bijdrage van de luchtvaart aan emissies in Nederland en de bijbehorende gezondheidseffecten in beeld gebracht. Aanpak en maatregelen worden uitgewerkt in de Luchtvaartnota en de daaropvolgende luchthavenbesluiten.

De volgende doelen en ambities zijn afgesproken in het SLA:

1. Partijen streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.

2. Partijen stellen als doel om landelijk in 2030 gemiddeld minimaal 50% gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te behalen voor de negatieve gezondheidseffecten afkomstig van binnenlandse bronnen.

3. Partijen onderschrijven de ambitie om in de sectoren (weg)verkeer, inclusief mobiele werktuigen, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens een dalende trend in te zetten van emissies van stikstofdioxide en fijn stof naar de lucht.

4. Partijen erkennen dat éénieder verantwoordelijk is voor de eigen bijdrage aan de doelstelling en dat partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van het akkoord en voor het bereiken van het doel. Luchtkwaliteit is geen beperking voor het plan.

4.7 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).

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage). Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn op voorhand uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius (versie 2023.0.1 van 6 november 2023). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.8 Externe veiligheid

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

- Het spoor van Nijmegen naar Den Bosch
- Het Maas- Waalkanaal
- Het bedrijf Antargaz op Winkelsteeg
- De routering vervoer gevaarlijke stoffen over de Wijchenseweg
- Een gasverdeelstation

Plaatsgebonden risico (PR):
Onder het plaatsgebonden risico (PR) wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevarenbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het PR zijn grenswaarden voor (zeer) kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. De PR 10-6 contour geldt als een grenswaarde waarbinnen geen ontwikkeling van (zeer) kwetsbare objecten mogelijk is. De woningen zoals in het plangebied worden ontwikkeld zijn kwetsbare objecten.

In opdracht van de ontwikkelaar heeft dGmr een EV-onderzoek (dd. 26 mei 2023) uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat geen enkel van bovenstaande risicobronnen een PR 10-6 contour over het plangebied liggen. Het PR is dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling. Er ligt wel een gasverdeelstation binnen het plangebied met een veiligheidscontour waarmee rekening dient te worden gehouden. Deze staat ook al in het bestaande bestemmingsplan opgenomen.

Groepsrisico (GR): verantwoording
Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden bij ontwikkelingen in een invloedgebied van een risicobron. Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedgebied van de beschouwde risicobron.

Beleidsvisie externe veiligheid Nijmegen 2014
Veel externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, maar gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering daarvan. De beleidsvisie biedt de gemeente Nijmegen de mogelijkheid om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid. Daarnaast biedt de beleidsvisie ook een platform voor een samenwerking tussen de afdelingen van de gemeente en bijvoorbeeld de hulpdiensten.

Groepsrisicoverantwoording van het spoor
Het betreffende spoor tussen Nijmegen en Den Bosch is onderdeel van het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8) is een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk als een planontwikkeling geheel of gedeeltelijk binnen een afstand van 200 ligt van dit spoor. Het plan ligt in zijn geheel binnen de 200 meter vanaf het spoor.

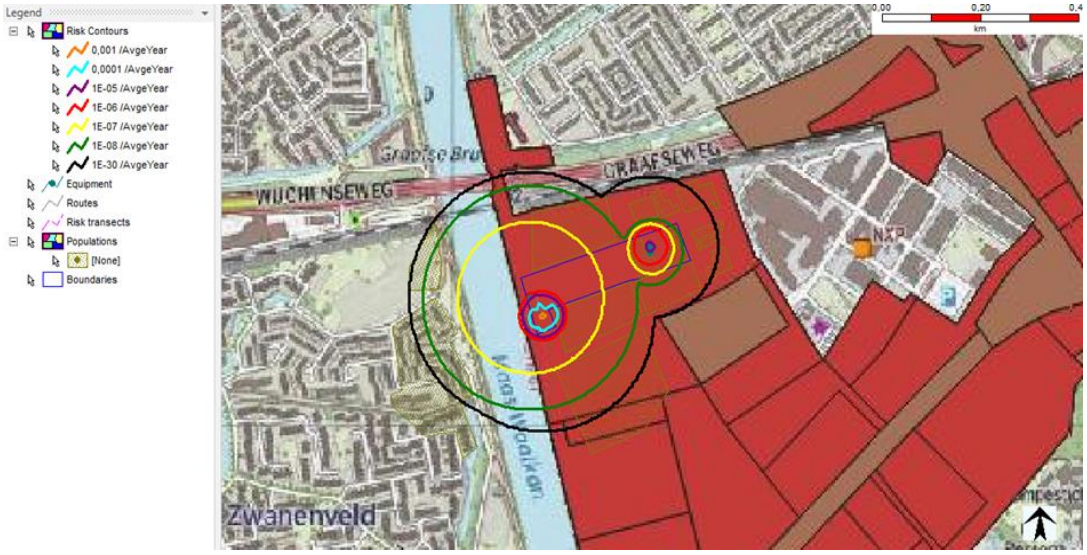
De risico's van het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen op het plangebied zijn berekend. Uitgangspunt daarbij dat de bestaande situatie wordt vergeleken met de nieuwe situatie. In het bestaande bestemmingsplan is een maatschappelijke functie mogelijk en zijn diverse bouwvlakken aangegeven met een maximale bouwhoogte tot 15 meter. Op grond hiervan is een maximale aanwezigheid van 6000 personen op een dag mogelijk. In de te ontwikkelen situatie zijn maximaal 460 woningen voorzien met daarnaast een beperkte commerciële en maatschappelijke functie. Dit leidt tot minder aanwezige personen overdag en tot meer in de nacht. In het rapport van de DGMR is de bestaande situatie waarbij het ROC al geruime tijd is vetrokken (met 0 aanwezigen binnen het te ontwikkelen plangebied) vergeleken met de nieuwe ontwikkeling. In figuur 3 van dit onderzoek wordt een lichte toename van het groepsrisico gerapporteerd maar blijft het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde. Op grond hiervan is slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

De woningen die worden gerealiseerd in het plangebied zijn kwetsbare objecten volgens de definitie van het Bevi. Volgens de Beleidsvisie externe veiligheid van Nijmegen (februari 2014) dient de groepsrisicoverantwoording 'zwaar' te worden uitgevoerd indien kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen de 200 meter contour van het spoor. De visie is echter opgesteld voordat het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking is getreden. Met dit Basisnet zijn de risico's langs het spoor aanzienlijk gereduceerd. Een van de maatregelen die destijds is doorgevoerd is het BLEVE-vrij rijden (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Hierdoor is een scenario met een warme BLEVE vrijwel uitgesloten. Aanvullende maatregelen zoals bouwkundige maatregelen staan nu niet meer in verhouding tot het eventueel verder reduceren van het risico. In geval van zeer kwetsbare objecten dient voldaan te worden aan voorschrift 4.96 uit het Bbl.

Groepsrisicoverantwoording Maas- Waalkanaal
Het Maas-Waalkanaal is onderdeel van het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Over dit kanaal worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8) is een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk als een planontwikkeling binnen 200 meter van het kanaal ligt. Dat is het geval. Uit eerdere berekening (bijlage Maas-Waalkanaal) van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied blijkt echter dat het groepsrisico verwaarloosbaar klein is. Gezien de afname van het aantal personen in de dagperiode voor wat betreft de bestemde ruimte binnen dit bestemmingsplan en een beperkte stijging in de nacht is en blijft het groepsrisico verwaarloosbaar klein. Op grond van artikel 8 lid 2 van het Bevt is een nadere verantwoording van het groepsrisico dan niet nodig mede gezien het feit dat het plan niet voorziet in de ontwikkeling van zeer kwetsbare objecten.

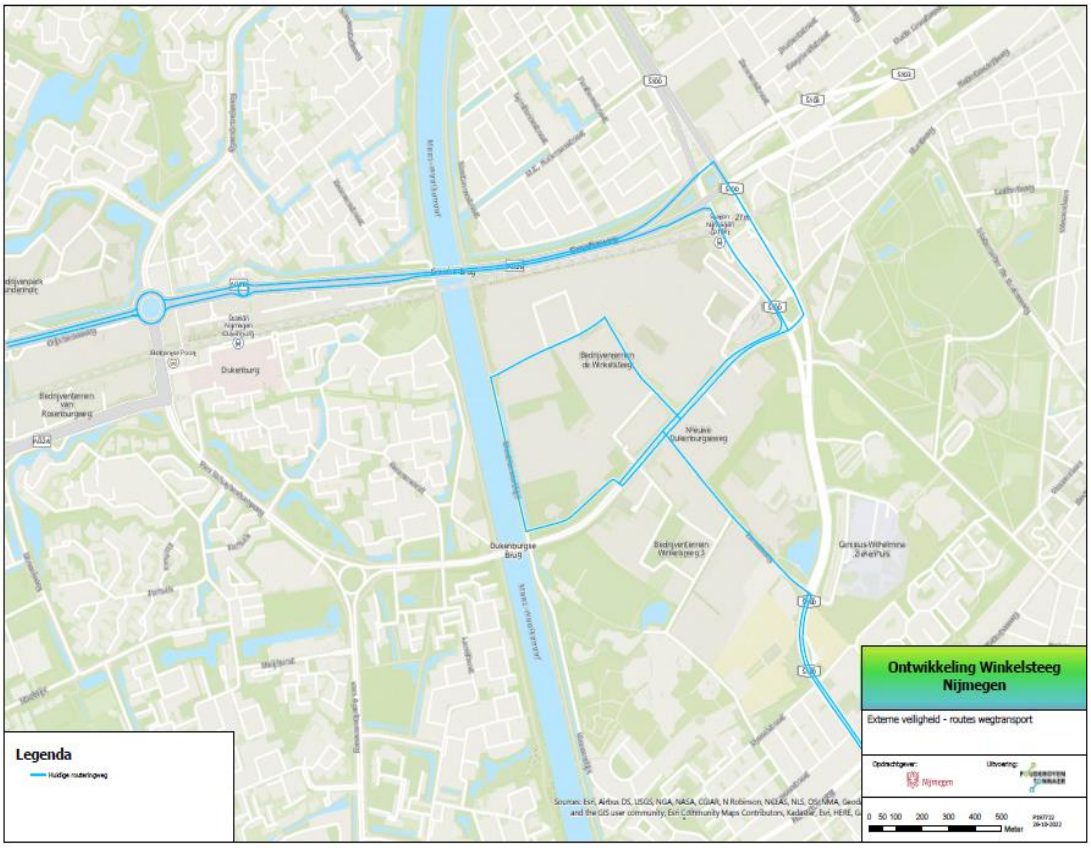
Groepsrisicoverantwoording Antargaz
Het bedrijf Antargaz valt onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) vanwege de opslag van grote hoeveelheden propaan en butaan. In onderstaande figuur zijn de risicocontouren van het bedrijf weergegeven die behoren bij de vigerende vergunning (uit 2011). De rode lijn is de PR 10-6 -contour en de zwarte lijn is het GR-invloedgebied. Bepalend voor het risico is met name de

verlading van tankauto's van en naar de 80 m3 opslagtank op de locatie die hiervoor is ingericht aan het Maas-Waalkanaal. Omdat de QRA (risicoberekening) van Antargaz ruim 10 jaar oud is en inmiddels meerdere nieuwe versies van het rekenprogramma Safeti zijn verschenen is een nieuwe berekening gemaakt van de risico's (zie bijlage Herberekening).



Het invloedgebied valt met een zeer klein deel over de ontwikkelgebieden van dit bestemmingsplan. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat er geen toename is ten opzichte van de huidige situatie. De hoogte van het groepsrisico wordt volledig bepaald door de werknemers van omliggende bedrijven op Winkelsteeg. Om deze reden wordt hier afgezien van een verdere verantwoording van het groepsrisico. Nieuwe Bevi bedrijven op deze locatie zijn in het bestemmingsplan uitgesloten.

Verantwoording groepsrisico routering vervoer gevaarlijke stoffen
Op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) heeft de gemeente Nijmegen in 2013 een 'Routering vervoer gevaarlijke stoffen' aangewezen. Deze routering heeft als doel om de risico's van dit vervoer beperkt te houden door het mijden van grote bevolkingsconcentraties langs de aangewezen route. De route dient er ook voor om de bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken te ontsluiten van en naar de snelweg.



Bestaande routering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ter hoogte van plangebied

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 7 en 8) is een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk als de ontwikkeling binnen 200 meter van de route wordt gerealiseerd. Het plangebied ligt op ongeveer 190 meter van de routering (Wijchenseweg). De dichtheid van het aantal personen binnen 200 meter van de route en het invloedgebied neemt dus bijna niet toe. Er is zelfs sprake van een afname van de dichtheid ten opzichte van de maximale huidige bestemmingsplan ruimte. Het is immers onwaarschijnlijk dat het vervoer van gevaarlijke stoffen in de nacht plaatsvindt. Ook uit het scenarioboek van het NIPV (https://scenarioboeken.nipv.nl/tankwagen-lpg-koude-bleve/) blijkt dat het zeer onwaarschijnlijk is dat op deze afstand (>190 m) nog dodelijke slachtoffers vallen. Hier wordt dan ook verder afgezien van een groepsrisicoverantwoording.

Gasdrukmeet en -regelstations.
Op het terrein ligt een gasdrukmeet en -regelstation. De veiligheidscontouren hiervan zijn in het bestaande bestemmingsplan aangewezen en worden in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen met een aanduiding op de kaart en in de regels.

Domino en cumulatie
Bij het verantwoorden van de risico's in het plangebied wordt eerst gekeken naar alle individuele risicobronnen en de invloed daarvan op de omgeving. Naast deze effecten en risico's kunnen er ook eventueel domino-, of cumulatie-effecten of -risico's zijn. Van een domino-effect is sprake indien er bijvoorbeeld door een explosie bij een bedrijf of tankauto een opslag van gevaarlijke stoffen bezwijkt en er daardoor dus meer risico ontstaat als in de situatie dat de risico's niet geclusterd zouden voor komen. Van cumulatie is sprake indien er meerdere invloedsgebieden van risicobronnen elkaar overlappen en daardoor objecten/gebouwen meer risico ondervinden dan ze zouden ondervinden indien er slechts blootstelling zou zijn aan één van de risicobronnen.

In het plangebied zijn domino-effecten mogelijk maar zeer onwaarschijnlijk gezien de afstand tussen de diverse bronnen. Van cumulatie is sprake indien een plangebied binnen meerdere

invloedgebieden ligt van verschillende risicobronnen. Een groot deel van het plangebied ligt alleen maar in het invloedgebied van het spoor. Daarnaast ligt een deel in het invloedgebied van het kanaal waarvan de risico's verwaarloosbaar klein zijn. Binnen het plangebied is er dus geen sprake van cumulatie.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ)
Op 20 juli 2023 heeft de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid advies uitgebracht op dit plan (VRGZ kenmerk 2023-004382). De VRGZ geeft aan dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het plangebied voldoende zijn geborgd. Daarnaast onderschrijft de VRGZ bovenstaande conclusies.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de planontwikkeling

4.9 Ruimtelijke veiligheid

In de nabijheid van de planlocatie zijn de volgende relevante risicobronnen aanwezig (bron: *Risicoregister Gevaarlijke Stoffen/Risicokaart, Provinciale signaleringskaart, scenarioboek Externe Veiligheid, de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen*).

De planlocatie ligt:

- Binnen het invloedsgebied van het Bevi-bedrijf Antargaz B.V.;
- Binnen het invloedsgebied van het een basisnetroute spoor, te weten het spoortracé Nijmegen- 's- Hertogenbosch;
- Binnen het invloedsgebied van een basisnetroute water, het Maas-Waalkanaal;
- Binnen het invloedsgebied van een routeringsroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg via de Wijchenseweg;
- Binnen het invloedsgebied van een gasdrukmeet- en regelstation.

Plaatsgebonden risico
Uit de EV-rapportage voor dit plangebied die opgesteld is door DGMR (Rapport: M.2022.0189.00.R001 van 26-05-2023): De hierboven genoemde risicobronnen hebben geen Pr 10-6 risicocontour die over het plangebied reikt, waardoor DGMR constateert dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid is het met deze conclusie eens.

Hieronder treft u per aanwezige risicobron een advies over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid aan.

<u>Antargaz B.V.</u>
Bij het bedrijf Antargaz B.V. worden grote hoeveelheden propaan en butaan verladen en opgeslagen (brandbare gassen/brandbare tot vloeistof verdichte gassen). De routering van gevaarlijke stoffen naar dit bedrijf is terug te vinden in de paragraaf: "Routeringsroute van de gemeente Nijmegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg". Antargaz B.V. valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
Er zijn nieuwe berekeningen gemaakt en er is een QRA opgesteld waaruit blijkt dat de risicocontour slechts voor een heel klein deel over het plangebied heen valt. Uit de risicoberekening komt naar voren dat het groepsrisico van de huidige situatie en in de geprojecteerde toekomstige situatie gelijk blijft. Bovendien is de gemeente Nijmegen in gesprek om het bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie vanwege de ontwikkelingen van het bestemmingsplan Winkelsteeg.

De veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft geen bijzondere opmerkingen ten aanzien van deze conclusie gaat daarom niet nader in op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van het

EV-scenario voor Antargaz B.V..

het spoortracé Nijmegen- 's-Hertogenbosch
Het plangebied grenst aan het spoortracé Nijmegen- 's-Hertogenbosch op circa 39 meter vanaf het spoor en valt daarmee buiten het plasbrandaandachtsgebied (zone 1: 30 meter). Het plangebied valt binnen de (200 meter zone). Conform de Nijmeegse beleidsvisie externe veiligheid ten opzichte van vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor Nijmegen- 's-Hertogenbosch. Aangezien de ontwikkeling daarmee automatisch ook in het invloedgebied conform het Besluit externe veiligheid transport ligt, geldt op basis van dit besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Voor dit plan is een groepsrisicoberekening uitgevoerd waarbij er door DGMR een lichte toename van het groepsrisico is berekend, maar het groepsrisico onder de 10% oriëntatiewaarde blijft waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat.

De VRGZ is wettelijk adviseur voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Voor het bestemmingsplan Zwanenpark spelen er 2 scenario's:
- een ongeval met een ketelwagon met brandbaar gas, waardoor tot vloeistof verdicht gas explodeert (dit incident reikt qua effect tot ca 200 meter van het buitenste spoor);
- een ongeval met een ketelwagon waarbij toxische gassen of vloeistoffen vrijkomen (dit incident reikt qua effect tot ca. 1500 meter).

Voor beide scenario's geldt dat de kans op optreden zeer klein is, maar het potentiële effect groot. Een ongeval met gevaarlijke stoffen ter hoogte van deze locatie kan tot grote potentiële aantallen doden en gewonden leiden, zowel binnenshuis als daarbuiten. Zoals ook al eerder aangegeven heeft de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid meermaals geadviseerd op de bereikbaarheid en bluswater- voorziening binnen het plangebied.

Bestrijdbaarheid
Voor alle scenario's geldt dat in eerste instantie de brandweer zijn inzet zal richten op het brongebied om te voorkomen dat het incident (met de ketelwagon) escaleert. De gemeente Nijmegen heeft in het verleden geïnvesteerd in bluswater en bereikbaarheid voor incidentbestrijding op het spoor. Zoals ook al eerder aangegeven heeft de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid meermaals geadviseerd op de bereikbaarheid en bluswatervoorziening binnen het plangebied. Ook het aspect EV is meegenomen in onze adviseren over de onderwerpen bereikbaarheid en bluswater- voorziening.

Ten aanzien van de huidige situatie is de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening voldoende geborgd. Dit biedt dus mogelijkheden om de gevolgen van een incident wellicht te beperken, maar men moet zich realiseren dat dergelijke incidenten zich zo snel kunnen voltrekken dat de tijd hiervoor ontbreekt. De bereikbaarheid moet gegarandeerd blijven tijdens de ontwikkelfase van het gebied.
Gezien de afstand tot het spoor kunnen met name incidenten met brandbaar gas in potentie tot veel doden en gewonden leiden. Voor de laatste groep moet men er vanuit gaan dat in het eerste uur er onvoldoende capaciteit van ambulances beschikbaar is.

Zelfredzaamheid
Aangezien gebouwen binnen 200 meter van het spoor liggen, kan (zonder aanvullende maatregelen) m.n. een explosie op het spoor tot dodelijke slachtoffers zowel buiten als binnen het pand leiden. Voor ontruiming is het van belang dat vluchtroutes zowel in als buiten het pand wegleiden van het spoor. Bouwwerken die direct grenzen aan het spoor dienen bouwkundig en installatietechnisch op gebouwniveau beoordeeld te worden.

Voor toxische scenario's is het uitgangspunt dat, mits ramen, deuren en ventilatieopeningen gesloten zijn, men in de eerste fase van het incident binnenshuis veilig is. Binnenshuis schuilen is dan het aangewezen handelingsperspectief. Mensen buiten lopen een veel groter risico op overlijden, zij zullen zo snel mogelijk binnenshuis moeten schuilen.

In het plangebied binnen de 200 meter zone worden geen zeer kwetsbare objecten (functies t.b.v. verminderd zelfredzame personen) gerealiseerd.

Het Maas-Waalkanaal
Ten oosten van het plangebied grenst het Maas-Waalkanaal aan de ontwikkeling. Het plangebied ligt (gedeeltelijk) binnen 200 meter zone van het Maas-Waalkanaal waardoor een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Uit eerdere berekeningen van de ODRN blijkt dat het groepsrisico ter hoogte van het plangebied verwaarloosbaar klein is.

De VRGZ geeft aan dat het inderdaad een extreem kleine kans is dat dit scenario op kan treden, waardoor wij in dit advies niet nader ingaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Routeringsroute vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg gemeente Nijmegen De gemeente Nijmegen kent een routeringsroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Wijchenseweg is hier onderdeel van en ligt op circa 190 meter vanaf de rand van het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk voor ontwikkelingen binnen de 200 meterzone van de aangewezen routeringsroute. Een klein gedeelte van het plangebied valt hier binnen.

Vanwege de grote afstand t.o.v. het plangebied wordt er door de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid niet nader ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit vanwege de zeer kleine kans dat er op deze afstand dodelijke slachtoffers te verwachten zijn. Ook wordt het gebied afgeschermd door de hoger liggende spoorzone op de spoordijk en vormt hiermee een extra barrière. Daarnaast verwacht de ODRN een afname van de populatiedichtheid in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige maximale bestemmingsplanruimte.

Gasdrukmeet- en regelstation cat. B (kaststation)
Binnen het plangebied (maar niet vermeld op de kaart van Atlas-leefomgeving) staat een gasdrukmeet- en regelstation cat. B. Vanuit het Activiteitenbesluit wordt 6 meter afstand tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten aangehouden. Deze afstanden worden gehanteerd (met die verstande dat de ontwikkelaar bezig is om alternatieve opties te onderzoeken zoals verplaatsing, toepassing bronmaatregel en sanering).

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft geen opmerkingen ten aanzien van deze risicobron.

Domino en cumulatie
De ODRN is in haar rapport naast de individuele risicobronnen ook ingegaan op de domino-effecten en cumulatie. Daarbij is geconstateerd dat domino-effecten zeer onwaarschijnlijk zijn omdat het grootste gedeelte van het plangebied alleen binnen het invloedgebied van het spoortracé ligt. Cumulatie is niet mogelijk.

Na beoordeling van de documenten is de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid het eens met deze constatering,

4.10 Bodemkwaliteit

Het bestaande bestemmingsplan wordt gewijzigd voor een herontwikkeling. Het bevoegd gezag moet bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2 Awb). Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom beoordelen wij de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan.

Bodemkwaliteit

- Verkennend onderzoek NVN 5740 Zwanenveld 41e straat, Econsultancy bv, 06-12-2005, Rapportnummer 5146/05102470
- Rapportage verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin, Zwanenveld, Econsultancy, 16 mei 2023, kenmerk 18087.005

Naar aanleiding van eerst genoemde verkennend onderzoek, bestond de wens om meerdere deellocaties nog eens extra te onderzoeken:

Het betreft de volgende locaties:

Deellocatie A, onverdacht terreindeel
Bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv):licht verontreinigd met koper, lood, zink en PAK
Ondergrond (0,5 – 2,0 m-v) :licht verontreinigd met koper, lood, zink en PAK
Grondwater:licht verontreinigd met kwik

Deellocatie B, olie-/vetafscheider Bovengrond: geen bijzonderheden
Grondwater: licht verontreinigd met arseen
Deellocatie C werkplaats motorvoertuigentechniek
Ondergrond: geen bijzonderheden-Grondwater: licht verontreinigd met chroom
Deellocatie D werkplaats motorvoertuigentechniek
Ondergrond (0,5-2,0 m-mv): geen bijzonderheden
Grondwater: licht verontreinigd met chroom en zink
Deellocatie E: overige terreindelen
Tevens is PFAS meegenomen in het nieuwste onderzoek (deellocatie F) en een stukje fietspad berm rechts aangrenzend van het gebied

Deellocatie A: voormalige werkplaats mechanische techniek (verificatie)
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks" (VEP).
In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

Deellocatie B: voormalige werkplaats motorvoertuigen techniek (verificatie)
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks" (VEP).

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

Deellocatie C: voormalig trafohuis
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht, plaatselijke bodembelasting,

uitgezonderd ondergrondse opslagtanks" (VEP).

Ter plaatse van de voormalige bebouwing is alleen een kruipruimte aangetroffen onder de betonvloer van het voormalige trafohuis. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond (onder de kruipruimte) zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond

Deellocatie D: overige voormalige bebouwing
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De boven- en/of ondergrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend en/of zwak kolengruishoudend. Verder zijn in de boven- en ondergrond zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, kwik en/of lood. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood. De verontreinigingen zijn vermoedelijk (deels) te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium of minerale olie. De metaalverontreiniging (barium) is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte verontreiniging met minerale olie in het grondwater heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring.

Deellocatie E: overige terreindelen
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

Ter plaatse van het zuidelijk terreindeel, direct naast een asfaltpad, is plaatselijk een repaclaag aangetroffen tot maximaal 0,4 m -mv. Vermoedelijk betreft dit de fundatie van het naastgelegen asfaltpad. Ter plaatse van deze laag is sprake van meer dan 50 gewichtsprocent bodemvreemd materiaal, waardoor er geen sprake is van bodem. De laag is derhalve niet geanalyseerd ten aanzien van het standaardpakket grond.

In de boven- en/of ondergrond (o,5-2,0 m-mv) van een groot deel van deellocatie E zijn in verschillende gradaties aardewerk-, asfalt-, baksteen-, beton-, dakpan-, kool- en puindelen, glas, houtskool, slakken, sintels, metaal en plastic aangetroffen. In een mengmonster van de bovengrond (MME4) is in eerste instantie een matig verhoogd gehalte lood aangetoond. Na uitsplitsing van het mengmonster zijn nog maximaal licht verhoogde gehalten lood aangetoond. Verder is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PCB en/of PAK. De verontreinigingen zijn vermoedelijk (deels) te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. De metaalverontreiniging (barium) is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Deellocatie F: bovengrond gehele onderzoekslocatie (PFAS)
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een “verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een homogene verontreiniging op schaal van monsterneming” (VED-HO).

De bovengrond is plaatselijk zwak asfalt-, baksteen-, glas- en/of kolengruishoudend. Plaatselijk is een licht verhoogd gehalte PFOS aangetoond (klasse wonen). In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Deellocatie G: berm/groenstrook/fietspad (uitbreiding plangebied)
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van deellocatie G wordt later uitgevoerd. De verwachting is volgens oude rapporten niet dat dit verdacht is)

Conclusie
Op basis van het voornoemde verwachten we bij het realiseren van de gewijzigde bestemming geen onoverkomelijke maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

Ter plaatse van de onderzochte, terreindelen (deellocatie A t/m F) zijn in de grond géén aanwijzingen gevonden die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van een (voormalige) stortplaats op de onderzoekslocatie. In het algemeen kan worden gesteld dat de grond en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn. De onderzoeksresultaten komen overeen met de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken. Gelet op de aard en mate van de aangetoonde verontreinigingen bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie, alsmede de voorgenomen nieuwbouw.

4.11 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
Op het terrein van het voormalige ROC Zwanenveld, dat in de wijk Dukenburg ligt, wordt woningbouw ontwikkeld. In 2007 zijn de voormalige gebouwen gesloopt. De fundering en vloerdelen zijn bij de sloop blijven liggen. Sinds 2007 is het terrein braakliggend. Het plan behelst het gebied tussen Zwanenveld, de Westkanaaldijk en het spoor in het noorden. In onderstaand figuur is het plangebied weergegeven.

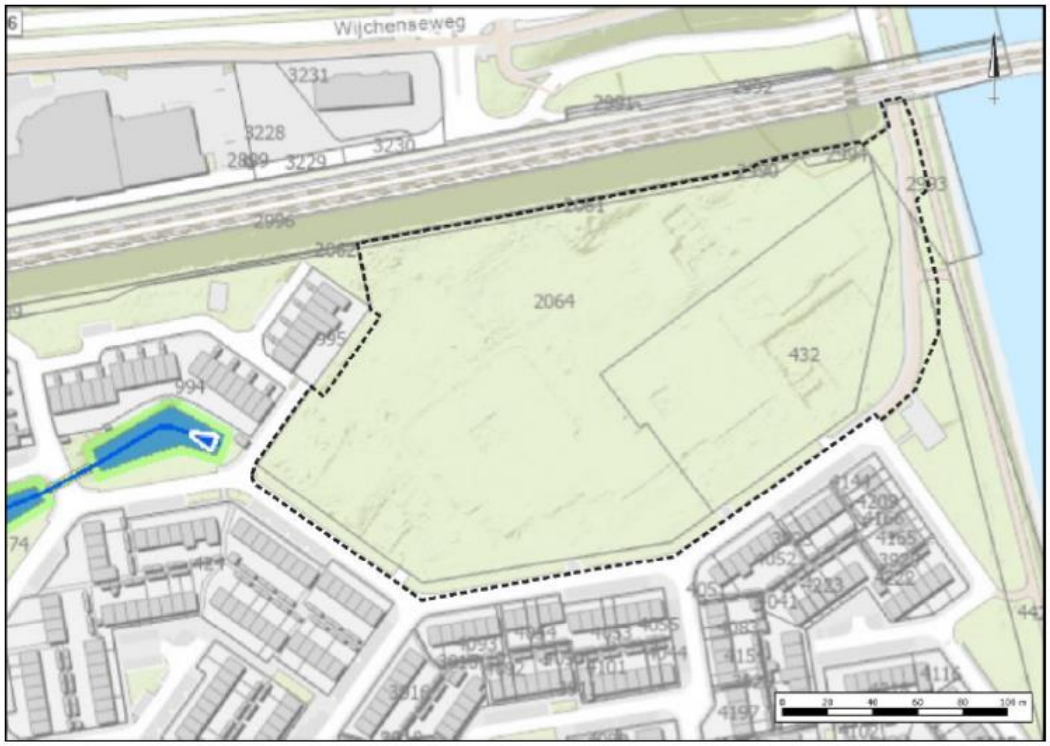


Figuur Ligging plangebied

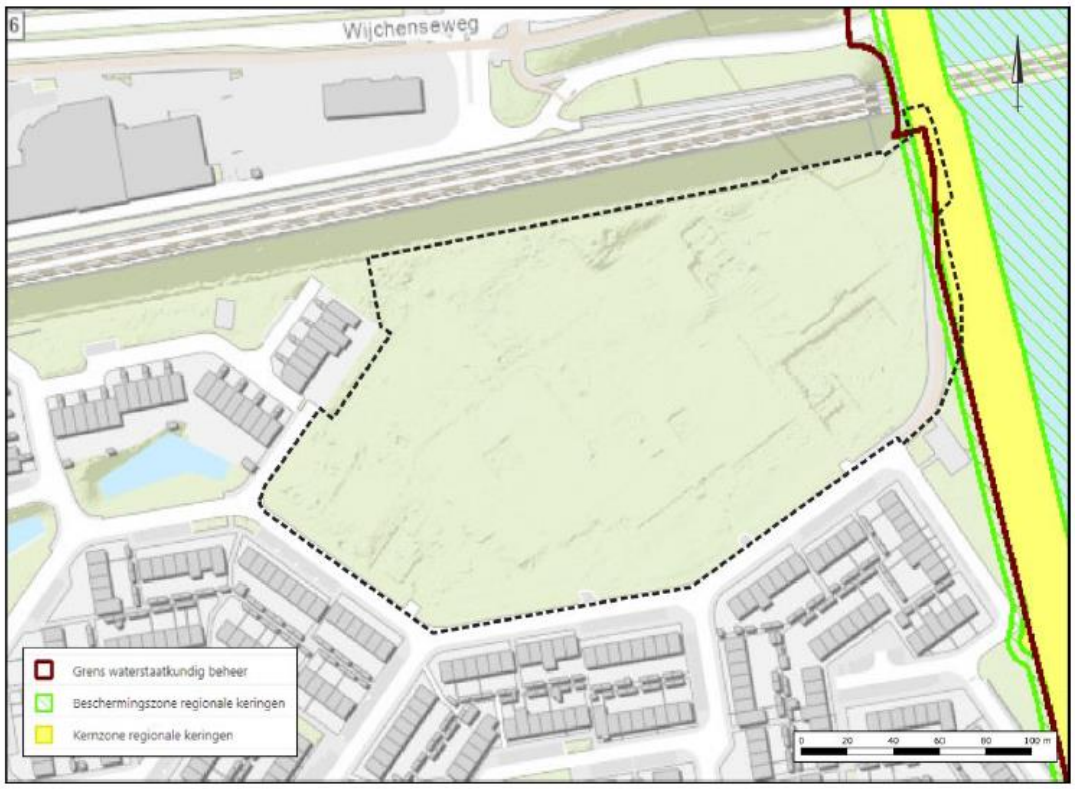
Het plangebied ligt in de wijk Zwanenveld en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Dukenburg. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzingen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

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Versterken Verbinden Vergroenen. 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 het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, maar het gebied grenst in het oosten en het westen aan oppervlaktewater. In het westen ligt het beginpunt van een A-watergang die in zuidwestelijke richting afwatert op de Nieuwe Wetering (zie figuur Waterschap Rivierenland). In het oosten overlapt het plangebied met de beschermingszone van de regionale kering langs het Maas-Waalkanaal (zie figuur Rijkswaterstaat). In de beschermingszone mag niet gebouwd worden.



Figuur Uitsnede legger waterschap Rivierenland



Figuur Uitsnede legger Rijkswaterstaat

Waterveiligheid
Door middel van een stresstest van 70 mm in een uur is gekeken naar de kwetsbaarheid van het gebied voor wateroverlast. De test laat zien dat het noordwestelijke deel van de planlocatie kwetsbaar is (zie figuur Stresstest). Daarnaast blijft in de omliggende straat, het Zwanenveld, veel water op staat staan. Met de voorgenomen ontwikkelingen kan ingespeeld worden op de kwetsbaarheid van de locatie door plaatselijk het maaiveld te verhogen. Daarnaast dient in het toekomstige plan bij het bepalen van weg- en bouwpeilen rekening gehouden te worden met deze kwetsbaarheden.



Figuur Stresstest bui 70 mm/uur (bron: Gemeente Nijmegen)

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

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

- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;

- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;

- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld 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 riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan het Zwanenveld. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel (zie figuur Riolering rondom het plangebied). 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 Riolering rondom het plangebied

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt en voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend.

Waterbergingsopgave
Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien sprake is van een toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m^2 hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. Voor de sloop van het ROC-gebouw in 2009 was 23.500 m^2 verhard oppervlak aanwezig. Een deel van de funderingen is blijven liggen, maar de sloop is te lang geleden om te kunnen compenseren in de waterbergingseis. In de nieuwe situatie wordt 15.000 m^2 verhard oppervlak aangelegd. Het waterschap rekent met een waterbergingseis van 664 m^3/ha als de waterberging in alternatieve vormen zoals wadi's aangelegd wordt. Voor de ontwikkelingen in de plansituatie is een compenserende berging benodigd van 995 m^3.

Voor de werkzaamheden van de voorgenomen ontwikkelingen is een watervergunning nodig. Er is sprake van een toename van het verhard oppervlak.

De eerste waterberging zal plaatsvinden in de wadi's binnen het plangebied. Vanuit de wadi's wordt het water vertraagd naar de watergang afgevoerd. Alleen bij noodsituaties kan er directe overstort via de slokops plaatsvinden.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunningsaanvraag, activiteit bouwen moeten een goedgekeurd rioleringsplan / waterhuishoudkundig plan bevatten. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' en de regels vanuit de Keur van het waterschap Rivierenland geven de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Deze gegevens staan in de watertoets (Econsultancy, 03-04-2023) benoemd. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag.

Belangrijke keuzen die al in het stadium van het schetsontwerp gemaakt moet worden, zijn:

- het type infiltratievoorziening/filtervoorziening

- dimensies en het globale functioneren van de infiltratievoorziening(en)

- de locatie(s) van infiltratievoorziening(en) en noodoverlopen naar openbaar gebied

- de locatie voor eventuele uitbreiding van wateroppervlak (indien extra berging nodig is)

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. 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.

Bouwen boven gemeentelijke riolering is niet toegestaan en kan betekenen dat riolering verlegd of dat de inrichting gewijzigd moet worden. Bij hoofdtransportleidingen dient rekening gehouden te worden met niet te bebouwen stroken aan weerszijden van de leiding van 6 m. Deze eis is vastgelegd in artikel 2.5.19 van de Nijmeegse bouwverordening.

Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. 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.

Let op bij gescheiden stelsels dat foutieve aansluitingen voorkomen worden omdat deze de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden.

4.12 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming (WNB) vormt het toetsingskader voor zowel de beschermde soorten, de beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden), als houtopstanden.

De WNB 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 20 april 2022 heeft Econsultancy een quick scan beschermde soorten uitgevoerd in Zwanenveld op de voormalige ROC locatie (notitie met kenmerk 18087.002).
Op basis van de onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de plannen middels nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van een beschermde functie ten aanzien van grote gele kwikstaart, das, steenmarter, bunzing, wezel, hermelijn, vleermuizen (in eerste instantie enkel aanvullende inspectie) teunisbloempijlstaart, wilde averuit, groot spiegelklokje en grote leeuwenklauw.

Op 18 april 2023 heeft Econsultancy het vervolg onderzoek afgerond in Zwanenveld op de locatie van het voormalig ROC (notitie met kenmerk 18087.006). De volgende conclusie volgt uit het onderzoek.

Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd voor de grote gele kwikstaart, vleermuizen (aanvullende inspectie), das, steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, teunisbloempijlstaart, wilde averuit, groot spiegelklokje en grote leeuwenklauw. Op basis van de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek is beoordeeld of er bij de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie sprake zal zijn van overtreding(en) van de Wet natuurbescherming ten aanzien van voorgenoemde beschermde soorten.
Tijdens het onderzoek zijn waarnemingen gedaan van een steenmarter ter plaatse van een droogstaande greppel overgroeid met braamstruweel direct ten noorden van de onderzoekslocatie. Van de overige onderzochte soorten zijn geen waarnemingen gedaan.

Op basis van de waarnemingen bevindt zich direct ten noorden van de onderzoekslocatie een vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter. Deze vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter valt buiten het gebied waar werkzaamheden plaats zullen vinden en blijft daardoor behouden. Op basis van deze informatie kan gesteld worden dat bij de voorgenomen plannen geen sprake is van beschadiging of vernieling van een vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter, mits middels maatregelen rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de steenmarter in de omgeving. Deze maatregelen dienen opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol. Bij maatregelen moet men denken aan:

• Voorkomen van additionele (bouw)verlichting richting desbetreffende elementen.

• Tijdens de werkzaamheden een buffer creëren tussen de plaats waar werkzaamheden plaatsvinden en de vaste voortplantings- of rustplaats van de steenmarter.

• Groen op de onderzoekslocatie in de minst kwetsbare periode (september-maart) verwijderen.

• Opslag van groen- en sloopafval op/naast de onderzoekslocatie voorkomen of in de minst kwetsbare periode (september-maart) verwijderen.

Middels bovenstaande kan overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van steenmarter worden voorkomen.
Daarnaast is de zorgplicht altijd van toepassing voor alle voorkomende soorten in het gebied.

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

Omgevingsvisie

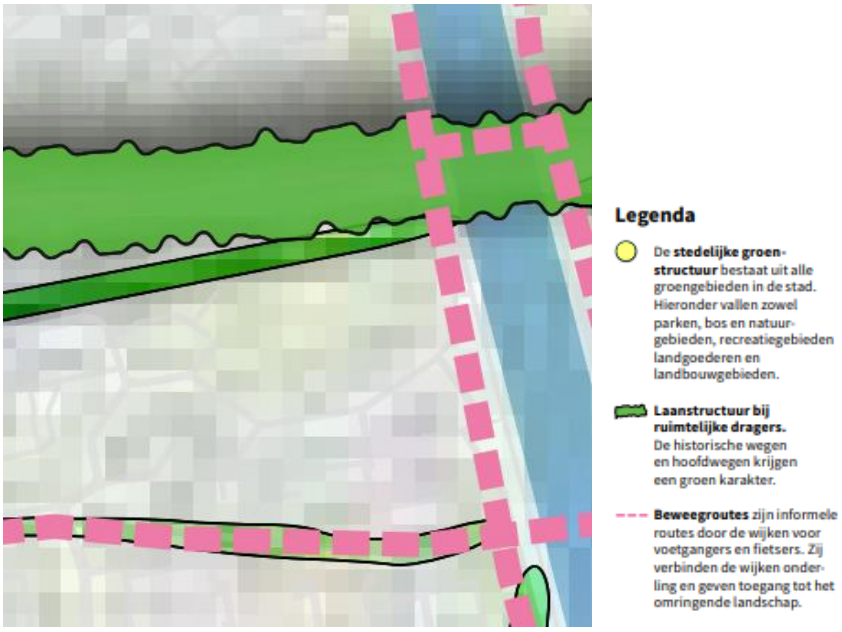
<u>Uitgangspunten Omgevingsvisie</u>
- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'. Dat betekent dat we bewust ruimte creëren voor de natuur in de groenstructuur. (bijvoorbeeld door planten te gebruiken die als voedselbron voor dieren dienen) en in gebouwen (bijvoorbeeld door schuil- en nestelgelegenheden in het gebouw te integreren).

- We realiseren een aantrekkelijke en groene buitenruimte in de stad en in de wijken, die uitnodigt om te ontmoeten en te spelen. Bijvoorbeeld door met woningen in een hofje en gezamenlijke ontmoet- en speelplekken in de buurt.

- Gezamenlijk versterken we de groenkwaliteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hitte stress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouw initiatieven zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Groen maakt de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving.

- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken door natuurparels (groene gebieden met een hoge biodiversiteit) onderling en met de natuurgebieden buiten de stad te verbinden.

- We willen een groene stad met ruimte voor diverse soorten groen, zowel in de wijken als in en om de stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners en creëren we ook voldoende ruimte voor dieren. We willen de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren.



Dukenburg is herkenbaar door de oude aanwezige laanstructuren. Deze zijn in de omgevingsvisie opgenomen Daarnaast zijn de verkeersradialen, zowel wegverkeer, treinverkeer als vaarverkeer belangrijke dragers van de stedelijke structuren. Het plangebied wordt aan de noordzijde afgesloten met een belangrijke laanstructuur. Aan de oostzijde ligt een belangrijke looproute. Beide structuren worden door de ontwikkeling niet aangetast.

Coalitieakkoord 2022-2026, 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.

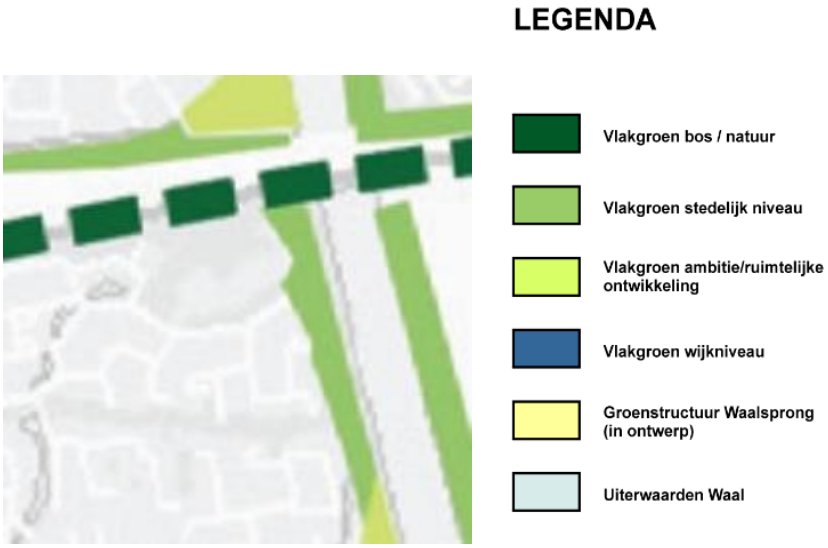
Topindicator groen (2010)
In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator “binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen” vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt 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.

Er wordt bij de wijziging van het bestemmingsplan voldaan aan de gestelde 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.



Ook in de Groene draad zie je dezelfde groene vlakstructuren terugkomen. Hierbij is de noordelijke structuur als bos/ natuur aangewezen en aan de oostzijde als een structuur op stedelijk niveau. Ook hier geldt dat beide structuren niet door de ontwikkeling aangetast worden.

Bomenplan Nijmegen 2021
Het Bomenplan vervangt het laatste boombeleid “Handboek Stadsbomen: het Groene Kapitaal van Nijmegen” uit 2009. Het Bomenplan Nijmegen (2021) 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 verschillende doelstellingen van dit bomenplan zijn:
- Gezonde bomen die we zo lang mogelijk behouden;
- Bomenkap zoveel mogelijk vermijden;
- Aanplant van bomen zoveel mogelijk stimuleren en
- Dat de belangrijkste bomen in de stad een groene beschermende verbindende structuur vormen.

Het Bomenplan Nijmegen 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.

De bomen aan de zuidzijde van het plangebied aan Zwanenveld 41e en 43e straat vallen onder de ecologische hoofdboomstructuur.

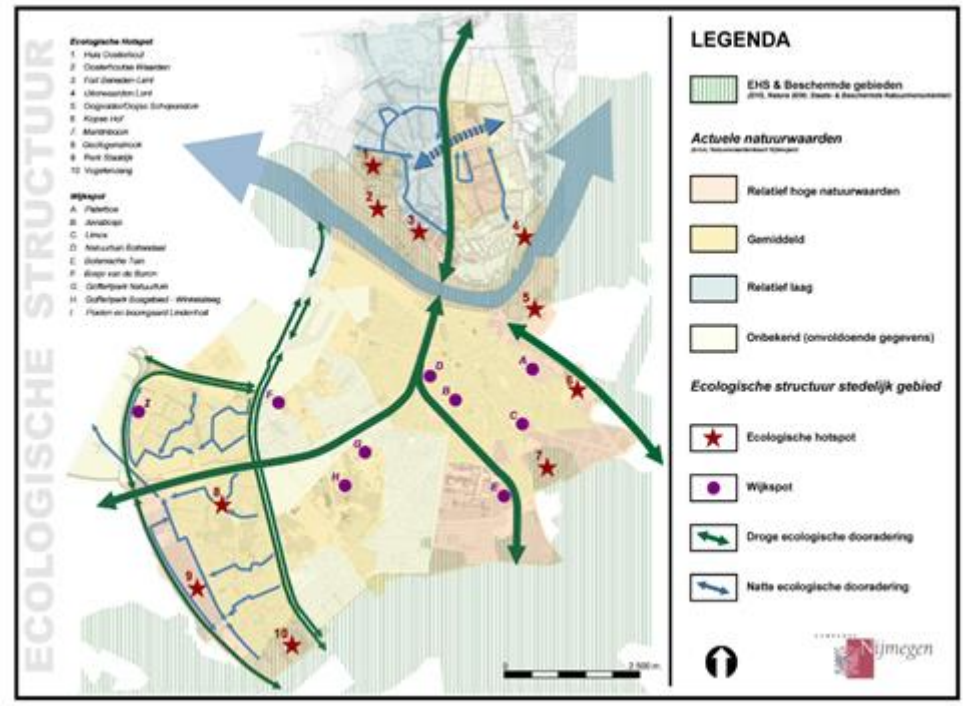


Boom Effect Analyse
Binnen het plangebied zijn een groot aantal bomen aanwezig. Voor het plangebied is een Boomeffectanalyse opgesteld door Ormel Boomverzorging (notitie kenmerk 2023.015, datum 14 juli 2023). Aan de hand van de Boomeffect analyse is inzichtelijk gemaakt welke bomen duurzaam behouden kunnen blijven en welke bomen gerooid moeten worden. Aan de hand van een zorgvuldige analyse zijn randvoorwaarden per ingreep opgesteld om specifieke bomen duurzaam te kunnen behouden. Deze randvoorwaarden zijn leidend bij de verdere uitwerking van de planvorming. Daarnaast is het noodzakelijk om bij een planwijziging de gevolgen voor de bestaande bomen opnieuw te laten beoordelen. Aan de hand van de uitkomst van het te aantal te rooien bomen dient een compensatieplan te worden opgesteld die noodzakelijk is bij de omgevingsvergunning.

Voor de ontwikkeling verdwijnen er 41 van de 142 aanwezige bomen. In het aanwezige inrichtingsplan worden 80 nieuwe bomen van verschillende soorten voorgesteld om terug te planten. Een nadere uitwerking van welke soorten dit worden en waar de bomen exact worden neergezet volgt in de volgende uitwerkingsfase. Het zijn in ieder geval voldoende bomen om aan de compensatie te voldoen aangezien de bomen binnen de kaders van het bomenbeleid 2021 geen status hebben. De biodiversiteit gaat er enorm op vooruit aangezien er nu een beperkt aantal soorten op het terrein aanwezig is.

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.

4.13 Cultuurhistorie

Rijksbeleid
Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. 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 cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren. Deze wetgeving gaat opgenomen worden in de Omgevingswet.

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening
De aanwijzing van gemeentelijke monumenten, bouwhistorie monumenten, identiteitsbepalende objecten en beschermde stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. Afhankelijk van de beschermingsvorm is voor wijziging, verbouw en sloop al dan niet een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

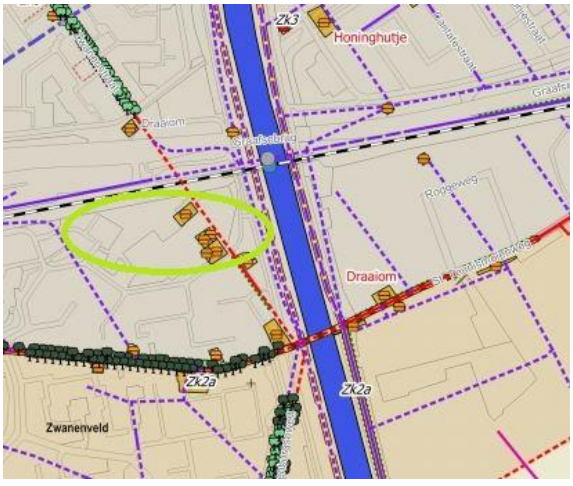
Aandachtslijst Cultureel Erfgoed
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten. Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld.

Nota Cultureel Erfgoed en Erfgoedstrategie
Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). 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. In 2020 heeft de raad de Erfgoedstrategie vastgesteld waarin een aantal speerpunten voor het erfgoedbeleid zijn benoemd. Er is hiermee onder andere ingezet op een betere instandhouding en bescherming van het Nijmeegse erfgoed. De erfgoedambities uit de betreffende beleidsdocumenten zijn verwoord in de Omgevingsvisie.

Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorische waardenkaart
De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP 2021).
Met de Notitie Cultuurhistorische Waardenkaart Nijmegen is door de raad vastgesteld (datum raadsbesluit 8-3-2023) dat de kaart zal worden gebruikt voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen en dat de aanwezige cultuurhistorische waarden worden meegenomen in de belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen en er planregels ter bescherming van het aanwezige erfgoed kunnen worden opgesteld. Voor de deelgebieden die bij het opstellen van de cultuurhistorische waardenkaart niet zijn onderzocht geldt een onderzoeksplicht. In deze gebieden zal het aanwezige erfgoed nog geïnventariseerd en gewaardeerd moeten worden.

Voor dit bestemmingsplan ziet de kaart er als volgt uit:

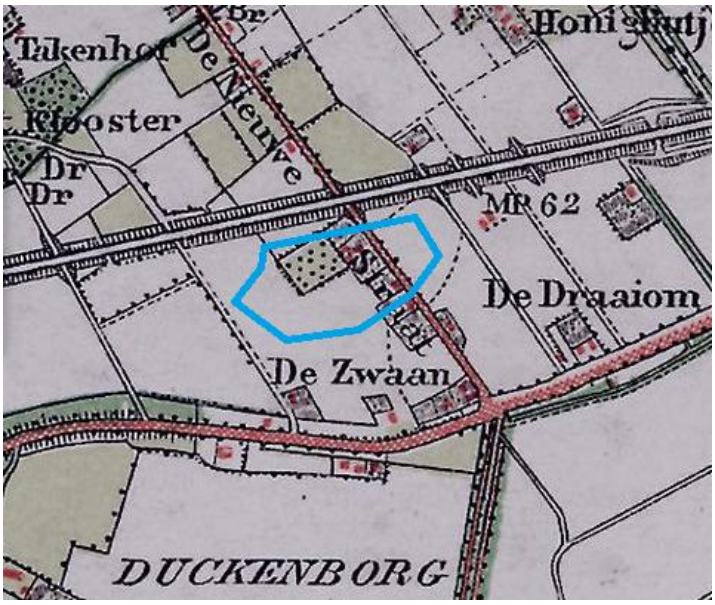


Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart met in groen de indicatieve aanduiding van het bestemmingsplangebied. rode stippellijn = verdwenen historische weg voor 1832, in oranje verdwenen huisplaatsen

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten
Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en stadsbeeldobjecten zijn opgenomen in het Monumentenregister van de gemeente Nijmegen. Dit is o.a. te raadplegen via www.nijmegen.nl/monumenten.

Binnen het plangebied bevinden zich de geen beschermde monumenten en/of panden die zijn opgenomen op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed.

Cultuurhistorisch waardevolle structuren
Het plangebied en omgeving is pas vrij laat ontgonnen. Op basis van beschikbare historische kaartmateriaal zien we dat het centraal-westelijke deel van het plangebied aan het begin van de 19e eeuw bebouwd was, waarschijnlijk met twee boerenerven (zie afbeelding hieronder). Deze erven maakten deel uit van lintbebouwing langs de Nieuwe Straat, die het plangebied van noordwest naar zuidoost doorsneed. Het overige deel van het plangebied bestond uit akkerland. Deze situatie wijzigde nauwelijks tot de stad Nijmegen groeide tot over het in 1927 voltooide Maas-Waalkanaal.



Militaire topografische kaart uit 1894, het plangebied is in blauw weergegeven

In de jaren '70 van de 20e eeuw, met de aanleg van de woonwijk Zwanenveld, maken de boerenerven en het agrarisch land plaats voor een school. Het plangebied is daarbij compleet heringericht. Eventuele cultuurhistorische waarden zijn daarom niet meer aanwezig. De school is inmiddels gesloopt.

Cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan
Met de aanleg van de wijk Zwanenveld en de bouw van het toenmalige ROC-gebouw is het plangebied en de directe omgeving ervan geheel opnieuw ontworpen en ingericht. Eventuele cultuurhistorische waarden zijn daarom niet meer aanwezig. Cultuurhistorie heeft dan ook geen bezwaren tegen de bestemmingsplanwijziging die de bouw van een woonwijk mogelijk maakt op de plaats van de voormalige school.

4.14 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 (ABK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van het facetbestemmingsplan archeologie (2023). 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 ligt momenteel in een gebied met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2. Een waarde 2 gebied heeft een (zeer) grote archeologische verwachtingswaarde, die door de dubbel- bestemming beschermd wordt.

Aan een waarde 2 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 m2 en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

Uitgevoerde onderzoeken (en aangepaste waarden archeologie in het plangebied)
Een bestemmingsplan moet (ook financieel) haalbaar zijn. De aan- of afwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond kan van invloed zijn op de haalbaarheid, bijvoorbeeld omdat beschermende maatregelen noodzakelijk zijn of dat delen van het gebied opgegraven dienen te worden.

Om de haalbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen is in 2012 door Econsultancy een bureau- en een booronderzoek uitgevoerd.

Van het genoemde onderzoek is het volgende rapport verschenen:

- Ir. E.M. ten Broeke, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Zwanenveld percelen 4101, 4301 en 4303 te Nijmegen in de gemeente Nijmegen*, Doetinchem, 2012.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de binnen het gehele plangebied uitgevoerde bodemingrepen het oorspronkelijke bodemprofiel volledig hebben verstoord. Resterende kenmerken van het oorspronkelijke bodemprofiel zijn nergens waargenomen. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer aanwezig zullen zijn.

Op basis hiervan kan het plangebied worden afgewaardeerd en gaat voor het plangebied waarde 0 gelden.

Bestemmingsplanregels
Voor het plangebied gaat de waarde 0 gelden.

De noodzaak om (mogelijke) archeologische waarden door middel van een vergunningenstelsel te beschermen vervalt. 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 Nijmeg*en.

4.15 Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

Tijdens het gemeentebrede vooronderzoek naar Ontplofbare Oorlogsresten (hierna: OO) uit 2016 is vastgesteld dat een gedeelte van het plangebied verdacht was op geschutsmunitie. Dit ten gevolge van de gevechten om de toenmalige spoorbrug die plaats hebben gevonden in mei 1940 en september 1944.

Expload heeft in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen in Winkelsteeg een heranalyse van de historische gegevens gemaakt in combinatie met een analyse van de naoorlogse grondroeringen.

Dit heeft geleid tot een afwaardering van verdachte gebieden en met name het verdachte gebied rondom de Graafseburg en spoorbrug (dat deels over deze locatie ligt).

Grondroerende werkzaamheden binnen het plangebied Zwanenveld kunnen dus regulier worden uitgevoerd.

Er dient echter wel gebruik gemaakt te worden van het protocol “toevalsvondst van een explosief”, dat vóór de aanvang van werkzaamheden met de aannemer(s) besproken dient te worden. Protocol is op aanvraag beschikbaar via de adviseur OOO van de gemeente Nijmegen.

4.16 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen vormen voor de planontwikkeling geen belemmering.

4.17 Bereikbaarheid en Mobiliteit

1. Bereikbaarheid

<u>Gemotoriseerd verkeer:</u>
Het plangebied wordt omsloten door het spoor Nijmegen-Wijchen, het Maas-Waalkanaal en Zwanenveld 43e straat.
Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Zwanenveld en ligt in het stadsdeel Dukenburg.
Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten via de Draaiom naar de Wijchenseweg. Aan de zuidwestzijde heeft men via de Zwanenveld 43e straat en de Zwanenveld 41e de keuze uit twee richtingen.
Enerzijds kan men in zuidelijke richting verder rijden via Zwanenveld 40e, 36e en 11e straat naar de Zwanenveld 10e straat die aansluit op de Van Schuijlenburgweg.
Anderzijds kan men in westelijke richting wegrijden via Zwanenveld 50e , 80e en 82e straat en het Spijkerhofplein naar de Van Schuijlenburgweg.

Echter in de toekomst zal deze route door de “ontwikkeling winkelcentrum Dukenburg” niet meer

mogelijk zijn waardoor we uitgaan van **alleen** de zuidelijke richting.
Bovenstaande wegen vallen onder de categorie erftoegangsweg, met uitzondering van de Wijchenseweg, Zwanenveld 10e en 11e straat en de Van Schuijlenburgweg dit zijn gebieds-ontsluitingswegen.

Langzaam verkeer:
Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser via de Draaiom en de Zwanenveld 43e straat ontsloten naar de aansluitende wegen. Naast het Maas-Waalkanaal ligt het Westkanaalpad, een onverlicht fietspad, dat een verbinding vormt voor voetgangers en fietsers langs het kanaal.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen 'Graafsebrug' aan de Wijchenseweg, deze bevinden zich respectievelijk op ca. 450m. loopafstand. Het treinstation Dukenburg bevindt zich op ca. 850m. loopafstand van het plangebied.

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

3. 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 'Zwanenveld ROC' valt in gebied "1e schil".

Op deze plaats wordt verder verwezen naar het rapport Parkeren ontwikkeling Zwanenveld van Goudappel BV (dd. 27 september 2023) in de bijlagen bij toelichting.

4. 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 gebiedsontsluitingswegen en industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. (uitgezonderd gedeelte van de Neerboscheweg). Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

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

5. Verkeergeneratie
De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. Dit is een uitwerking van de door raad vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030”.
Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt de ontwikkeling van het plangebied 'Zwanenveld ROC' in gebied "1e schil ".

Voor de verkeergeneratie zijn verschillende scenario's.
Een scenario gaat uit van een verdeling van het verkeer met de bestemming van het gebouw gelegen naast het spoor, deze gaat ontsluiten via de Draaiom aan de oostzijde en via de Zwanenveld 43e straat aan de westzijde.
Het verkeer van de overige gebouwen van het plangebied gaat via de wegen aan de zuidwestzijde ontsluiten via de zuidelijke route.
De toename van verkeer via de zuidelijke route kan verwerkt worden op deze wegen en leidt niet tot het aanpassen van de wegprofielen.

4.18 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Nijmegen als duurzame stad is één van de 4 hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. We hebben de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's, die ook elders in de stad vorm krijgen.

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).

Circulaire stad
De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is.

In de nieuwe woningbouwplannen wordt geadviseerd om minimaal 25% circulair te ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). We gebruiken de GPR methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

Onze ambitie is om van de bouw een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie. Daarom hebben we ons ook aangesloten bij de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. We willen laten zien dat het grootschalig circulair en conceptueel bouwen van woningen niet ten koste gaat en mag gaan van snelheid en betaalbaarheid. Daarbij zijn er verschillende manieren om circulair bouwen in te vullen:

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is.

2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:

a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;

b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.

3. Waarderings- en financieringsmodellen, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur – inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten – kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

In de Grond- weg en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen van duurzame keuzen maken we o.a. gebruik van het Ambitieweb en Dubocalq. We streven naar een gesloten grondbalans.

Wij adviseren waar mogelijk te kiezen voor biobased materialen, bijvoorbeeld in de inrichting van de buitenruimte.

Klimaatadaptatie
Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op piekbuien. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress. Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie en waterschapen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn. 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'. Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. De regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

In de Nijmeegse omgevingsvisie is opgenomen dat aandacht voor klimaatadaptatie bij gebiedsontwikkelingen een uitgangspunt is. Het is de ambitie van de gemeente Nijmegen om hittestress, droogte en wateroverlast door hevige of langdurige regenbuien te voorkomen. Eind 2023 wordt de klimaatadaptatiestrategie: “naar een weerbaar Nijmegen” aangeboden aan de raad. In deze klimaatadaptatiestrategie zijn de verschillende doelstellingen voor droogte, hitte en wateroverlast opgenomen. Hieronder staan de doelstellingen en maatregelen die voor dit plangebied van toepassing zijn.

Droogte
We willen de impact van langdurige droogte zoveel mogelijk minimaliseren. Dit doen we door:
- We verharden alleen daar waar het moet, we vergroenen waar het kan. Dit betekent dat we in principe uitgaan van een groene inrichting en dat we verharding alleen daar toepassen waar dit echt noodzakelijk is en een functie heeft.
- We kiezen voor klimaatbestendige beplanting die past bij de bodem en de grondwaterstand.
- We besparen en benutten. Vooral in droge periodes moeten we bewuster omgaan met ons drinkwater. We willen het gebruik van drinkwater waar mogelijk vervangen door regenwater.
- We houden regenwater vast en infiltreren. Hemelwater houden we zoveel mogelijk vast op de plaats waar het valt. Zie kopje wateroverlast.

Hitte
We streven ernaar dat Nijmegen tijdens hitte een gezonde groene leefomgeving biedt met voldoende koelteplekken. Ook willen we dat vitale en kwetsbare functies, groengebieden en ecologische verbindingen bestand zijn tegen hitte. Onze doelstellingen zijn:

- Vanuit iedere woning moet binnen een loopafstand van 300 meter een aaneengesloten groengebied van 5000m^2 bereikbaar zijn. En daarbinnen een schaduwrijke ontmoetingsplek van minimaal 1000m^2 aanwezig. Waar mogelijk creëren we ook kleinere groene schaduwplekken.

- We willen voldoende schaduw op loop- en fietsroutes en verblijfplaatsen. Dit betekent voor dit plangebied 30% schaduw op loop- en fietsroutes op het heetst van de dag. Dit kan zowel schaduw van gebouwen als van groen zijn. En 40% schaduw op verblijf- en ontmoetingsplaatsen tenzij dit de gewenste gebruiksfunctie in de weg staat.

- We streven naar voldoende groen in de buurten. Voor dit plangebied is dat 40% groen. Onder groen verstaan we al het groen dat vanuit de lucht waarneembaar is, zowel op openbaar als particulier terrein. Het gaat dan om het groen op maailveldniveau, groen op daken en boomkronen.

- We benutten de kansen voor het versterken van de biodiversiteit. Bij de keuze van de groene oplossingen zorgen we ervoor dat we de biodiversiteit zoveel mogelijk versterken.

- We bouwen hittebestendig. Voor nieuwbouw geldt dat het plangebied zo wordt ingericht dat een belangrijk deel van de horizontale en verticale oppervlakten (range 40-50%) warmtewerend zijn. Bij voorkeur gebeurt dit door het toepassen van groen op maaiveld, groene gevels, groene daken, maar kan ook op andere manieren worden gerealiseerd. Door rekening te houden met kleur en materiaalgebruik (biobased en nature based solutions), reflectie, oriëntatie, et cetera kan opwarming in de woning en de omgeving voorkomen worden. Gebouwen en eventuele binnen installaties zoals airco's mogen niet leiden tot extra opwarming van verblijfsplekken buiten de gebouwen.

- We hanteren de volgende voorkeursvolgorde voor verkoeling:

1. Koele groene omgeving: het aanplanten en behoud van bomen met een brede boomkroon is de meest effectieve manier om de omgeving te verkoelen.

2. Warmte weren: Warmte kan geweerd worden door het aanbrengen van groene gevels en groene daken maar ook ander materiaalgebruik werkt verkoelend. Voor het weren van warmte via ramen is zonwering essentieel.

3. Passief koelen: het goed ventileren kan eveneens een grote bijdrage leveren aan het verkoelen.

4. Actief koelen: actieve koelinstallaties (airco's) verdienen vanwege de opwarming van de omgevingstemperatuur, het energieverbruik en de geluidsproductie niet de voorkeur.

Wateroverlast
We streven ernaar dat de stad een bui kan verwerken van 70mm in een uur waarbij zo min mogelijk schade optreedt. Dit doen we door:

- Het hemelwater zoveel mogelijk te bergen waar het valt. Hiermee voorkomen we dat het water afstroomt naar de lager gelegen gebieden en daar wateroverlast veroorzaakt. Voor nieuwbouw conformeren we ons aan de landelijke maatlat, waarin *staat dat 40-70 mm hemelwater moet worden geborgd daar waar het valt: in voorzieningen op het privaat terrein of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen.* Hierbij geldt de voorkeursvolgorde benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen, afvoeren. Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren waterkwaliteit is onderdeel van het ontwerp. Voor bergingsruimte kijken we naar de mogelijkheden die de gehele (openbare) ruime biedt. Dit kan in (verdiepte) groenvlakken, wadi's, maar ook in (semi) ondergrondse infiltratievoorzieningen. We kiezen voor grote robuuste voorzieningen die op centrale punten verbonden zijn met de rest van het groenblauwe netwerk.

- Het water bij zeer heftige buien af te voeren en doen dit bij voorkeur bovengronds en onder natuurlijk verval zonder hierbij schade te veroorzaken.

Daarnaast zijn nog de volgende leidende principes van belang in dit plangebied:

Het natuurlijk (water en bodem) systeem is uitgangspunt voor de inrichting
Bij de keuzes van het ruimtegebruik nemen we het natuurlijk water en bodemsysteem als uitgangspunt en grijpen hier zo min mogelijk op in. We maken gebruik van de hoogteverschillen en van de natuurlijke structuren van bodem en water. Nieuwbouw dient zodanig plaats te vinden, dat deze geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe het ontwerp van het groen, bebouwing en infrastructuur is afgestemd op de verwachte stijgingen en/of dalingen van de grondwaterstand.

We kiezen eerst voor natuurlijke oplossingen, daarna pas voor techniek
We geven de voorkeur aan oplossingen die simpel zijn, aansluiten bij het natuurlijke systeem en die makkelijk aan te passen zijn aan toekomstige ontwikkelingen. Onze voorkeur gaat bijvoorbeeld uit naar het ophogen van het vloerpeil ten opzichte van drainage.

We voorkomen afwenteling
Na het project mag er geen afwenteling plaatsvinden. Afwenteling van hemelwater en hitte naar het terrein van derden is niet toegestaan. Ook mag er geen extra waterschade aan gebouwen en voorzieningen en/of geen extra afvoer op kwetsbare (water)systemen of gebieden buiten de plangrens vergeleken met de situatie voor het project.

Natuurinclusief bouwen
In de omgevingsvisie kiezen we voor natuurinclusief bouwen. We nemen de natuur vanaf het begin mee bij de planontwikkeling en gaan uit van de gebiedsspecifieke kansen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen bewust ruimte creëren voor natuur, in de groenstructuur en bij/in gebouwen. Natuurinclusief bouwen is een van de maatregelen om die ambitie te realiseren. Dit is niet alleen goed voor de flora en fauna, maar ook voor klimaatadaptatie en de belevingswaarde van toekomstige bewoners.

Er is een oplegnotitie gemaakt om de toolbox natuurinclusief bouwen toe te passen op ROC Zwanenveld. Er wordt groen toegevoegd en er worden meerdere wadi's ontwikkeld. De wadi's worden later vormgegeven in de planuitwerking samen met bewoners en gemeente. Het aantal parkeerplaatsen, en daarmee de hoeveelheid verhard oppervlak, wordt beperkt tot een minimum.

Energieneutraal
Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Daarnaast zitten er kansen in het opwekken van hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Deze software staat via de gemeente Nijmegen ter beschikking aan ontwikkelaars in dit gebied. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren en te toetsen op bouwbesluitaspecten zoals energieprestatie en materiaalprestatie.

Energiebehoefte beperken
Vanaf 1 januari 2021 is bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. 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.

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. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp of infraroodpanelen. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden. Een bijkomend voordeel van een WKO is dat de woning hiermee in de zomer kan worden gekoeld.

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 Dukenburg 2021 - 2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) 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 voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om op het perceel van de voormalige ROC in Zwanenveld maximaal 460 woningen (sociale huur, middeldure huur en/ of koop en een vrij in te vullen deel) te realiseren.

De betreffende woningbouwlocatie is particulier eigendom. Een gedeelte van het plangebied aan het Maas-Waalkanaal is gemeentelijk eigendom waarop groen en de ontsluiting van het woningbouw- project worden gerealiseerd.

In december 2023 is met initiatiefnemer de anterieure overeenkomst getekend. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in 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 planwijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vastgesteld te worden.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Het participatieproces voor het plan is in 2021 gestart. Dit proces is samengevat in het Participatieplan 'Zwanenpark, Nijmegen Dukenburg'. Dit document is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit verslag is aangegeven hoe omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het participatieproces worden voortgezet.

7.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 1 november 2023 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 20 december 2023. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingekomen. Op deze plaats wordt verwezen naar de zienswijzennota, waarin de ingekomen zienswijze is weergegeven en van een gemeentelijke reactie is voorzien. Naar aanleiding van de zienswijze zijn er geen juridisch bindende wijzigingen in het plan doorgevoerd.

7.3 Overleg

Met Provincie Gelderland heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. De provinciale belangen wonen en klimaatadaptatie spelen een rol in het plan. Deze belangen zijn goed meegewogen. De provincie is akkoord.

Ambtshalve heeft overleg met Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Zij zijn akkoord met het plan. Nader vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk.

Er spelen geen (conflicterende) rijksbelangen. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is ter kennisgeving naar Rijkswaterstaat en Prorail gezonden.

Van ProRail hebben wij op 20 november 2023 een mail met opmerkingen ontvangen:

"Het voorontwerp-bestemmingsplan “Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld)” dat ProRail van u ontving in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geeft ProRail aanleiding tot het geven van onderstaande reactie:

4.5 Geluid
Door het ontbreken van het akoestisch onderzoek is het voor ProRail niet mogelijk het aspect Geluid te beoordelen. ProRail ontvangt graag indien gereed het akoestisch onderzoek ter beoordeling.

Reactie gemeente
Het akoestisch onderzoek is toegezonden.

Wel merkt ProRail onderstaande punten in de Toelichting op.
In de toelichting -3e alinea van Spoorverkeerslawaai- wordt gesproken over het verlagen van de geluidproductieplafons met 4 dB langs de spoorlijn Nijmegen C.S. – 's-Hertogenbosch. Het is onbekend in welk kader dat gebeurt.
In de 4e alinea van Spoorverkeerslawaai staat tenslotte dat de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaai 48 dB bedraagt. Dit is niet correct. Deze bedraagt voor railverkeerslawaai 55 dB (artikel 11.2 Wm).

Reactie gemeente
Met betrekking tot verlaging van geluidproductieplafonds betreffend besluit is door BSV op 14 november 2023 gepubliceerd (zie Nijmegen, spoortraject Nijmegen-Den Bosch | BSV (bureausaneringverkeers- lawaai.nl). Als basis daarvoor is een akoestisch onderzoek gebruikt dat uitgevoerd is door ProRail. De in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan genoemde voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai zal vóór vaststelling van het bestemmingsplan tekstueel worden aangepast naar 55 dB.

Spoorwegwetgeving
ProRail wijst u op de in de Spoorwegwet c.a. vastgelegde beperkingengebieden voor hoofdspoorwegen. De beperkingengebieden staan vermeld in artikel 21 van het Besluit hoofdspoorweginfrastructuur https://wetten.overheid.nl/BWBR0017626/2017-01-01 en in de Regeling omgevingsregime hoofdspoorwegen https://wetten.overheid.nl/BWBR0038197/2016-10-01. Binnen deze beperkingengebieden is voor te verrichten activiteiten op grond van artikel 19 van de Spoorwegwet een vergunning van ProRail vereist.

Nadere informatie kunt u vinden via https://www.prorail.nl/samenwerken/vergunningen-aanvragen of contact opnemen met ProRail via het e-mailadres vergunningaanvraag@prorail.nl.

ProRail merkt in dit kader nu reeds op dat onder de Omgevingswet - voor initiatieven binnen het beperkingengebied hoofdspoor - uw gemeente het bevoegde gezag is voor meervoudige aanvragen, waarbij vergunning alleen verleend kan worden nadat ProRail haar gemandateerde advies met instemming heeft gegeven.
Bij enkelvoudige aanvragen blijft de minister bevoegd gezag en zal ProRail namens de minister vergunning verlenen.

Reactie gemeente
Deze opmerking heeft betrekking op werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen bepaalde afstanden tot het spoor. Deze zijn niet geluid gerelateerd. We nemen aan dat de vergunningen daarvoor (door de projectontwikkelaar) zullen worden aangevraagd (indien nodig).

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Reactie gemeente
Er zijn geen aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan ingekomen.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Bijlage 2 Onderzoek winderhinder/-gevaar

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Zwanenpark

Bijlage 4 Ladderonderbouwing Zwanenpark

Bijlage 5 Aanmeldnotitie Vormvrije MER-beoordeling Zwanenpark

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek Nieuwbouwlocatie Zwanenpark

Bijlage 7 Notitie Maatregelen Geluid

Bijlage 8 Besluit HW geluid

Bijlage 9 Trillingsonderzoek

Bijlage 10 Stikstof memo Zwanenpark

Bijlage 11 Aerius berekening Stikstof (aanlegfase)

Bijlage 12 Aerius berekening Stikstof (gebruiksfase)

Bijlage 13 Onderzoek Externe Veiligheid

Bijlage 14 Maas-Waalkanaal

Bijlage 15 Herberekening

Bijlage 16 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Bijlage 17 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 18 Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodem/puin

Bijlage 19 Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

Bijlage 20 Watertoets Zwanenpark

Bijlage 21 Quick Scan Flora en Fauna

Bijlage 22 Nader onderzoek Flora en Fauna

Bijlage 23 Boom Effect Analyse

Bijlage 24 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 25 Protocol toevalsvondst van een explosief

Bijlage 26 Parkeren Ontwikkeling Zwanenveld

Bijlage 27 Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen

Bijlage 28 Participatieplan Zwanenpark, Nijmegen Dukenburg

Bijlage 29 Provinciaal advies wettelijk vooroverleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BPa4002-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) en/of;

- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

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

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 archeologisch deskundige

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

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch onderzoek

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bed en breakfast

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

1.17 bedrijf

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

1.18 bedrijvigheid

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

1.19 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

1.20 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.

1.21 bestaand

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

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 BEVI-bedrijf

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

1.25 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.

1.26 bijgebouw

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

1.27 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.

1.28 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”.

1.29 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.30 bouwkundige afscheiding

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

1.31 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'.

1.32 bouwperceel

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

1.33 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.34 bouwvlak

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

1.35 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.

1.36 cultuurhistorische waarden

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

1.37 cultuur en ontspanning

voorzieningen gericht op cultuur en ontspanning, zoals een atelier, bioscoop, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speelautomatenhal, theater en wellness. Een seksbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'. Een casino is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'casino'.

1.38 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.

1.39 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.40 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.

1.41 dakterras

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

1.42 daktuin

verblijfsruimte voor collectief gebruik op een plat dak grotendeels groen ingericht.

1.43 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.44 detailhandel

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

1.45 dienstverlenend bedrijf

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

1.46 erf

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

1.47 escortbedrijf

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

1.48 evenement

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

1.49 garagebox

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

1.50 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.51 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.52 gebouw

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

1.53 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.

1.54 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.

<u>geluidsgevoelige terreinen</u>

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.

1.55 (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.

1.56 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.57 groen dak

een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, waarbij een sedumdak een groeimedium heeft van minimaal 5 cm dikte en een kruidendak een groeimedium heeft van minimaal 15 cm dikte.

1.58 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.59 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.60 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.

1.61 hoofdbebouwing

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

1.62 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.

1.63 horecabedrijf

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

1.64 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.

1.65 huishouden

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

1.66 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.

1.67 kamergewijze bewoning

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

1.68 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.

1.69 kiosk

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

1.70 kwetsbaar object

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

1.71 laden en lossen

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

1.72 landschappelijke waarden

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

1.73 loopbrug

transparante, open bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde met als functie verbinding tussen wooncomplexen.

1.74 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.

1.75 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.

1.76 milieugevoelige functie

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

1.77 milieugevoelig object

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

1.78 moestuin

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

1.79 natuurlijke waarden

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

1.80 nutsvoorziening

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

1.81 omgevingsvergunning

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

1.82 ondergronds bouwwerk

a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk.

1.83 ondergeschikte detailhandel

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

1.84 ondergeschikte kantoren

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

1.85 ondersteunende horeca

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

1.86 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.87 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.

1.88 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.

1.89 overig bouwwerk

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

1.90 overkapping

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

1.91 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.

1.92 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.93 parkeergarage

ondergrondse en/of verdiepte voorziening (in maximaal 1 bouwlaag) waar (onder andere) automobilisten (meestal) overdekt hun auto's kunnen parkeren.

1.94 parkeergarage 1

onder- en/of bovengrondse danwel verdiepte voorziening (in maximaal 2 bouwlagen) waar (onder andere) automobilisten hun auto's kunnen parkeren en waarbij de bovenste laag onoverdekt is. Pergola's zijn toegestaan.

1.95 parkeergarage 2

onder- en/of bovengrondse danwel verdiepte voorziening (in maximaal 2 bouwlagen) waar (onder andere) automobilisten (meestal) overdekt hun auto's kunnen parkeren.

1.96 parkeergarage 3

ondergrondse en/of verdiepte voorziening (in maximaal 1 bouwlaag) waar (onder andere) automobilisten (meestal) overdekt hun auto's kunnen parkeren.

1.97 parkeren

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

1.98 pergola

een overkapping van een constructie van latten waar planten tegenaan kunnen groeien om zo een natuurlijke zonwering te creëren.

1.99 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.100 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.101 prostituee

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

1.102 prostitutie

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

1.103 prostitutiebedrijf

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

1.104 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.

1.105 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.106 seksbedrijf

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

1.107 seksinrichting

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

1.108 sportvoorzieningen

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

1.109 stacaravan

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

1.110 stadslandbouw

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

1.111 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.112 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.

1.113 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.

1.114 straatprostitutie

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

1.115 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.

1.116 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.

1.117 verblijfsgebied

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

1.118 verkameren

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

1.119 verkoopstandplaats

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

1.120 vervoermiddel

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

1.121 voertuig

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

1.122 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.123 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.124 wadi

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

1.125 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.126 wonen

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

1.127 woning

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

1.128 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.

1.129 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.

1.130 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.

1.131 woonwagen

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

1.132 zaalverhuur

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

1.133 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.

1.134 zelfstandige woonruimte

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

1.135 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.136 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.137 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.

1.138 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

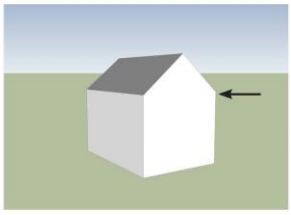
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

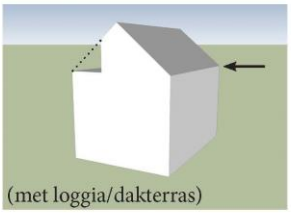
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

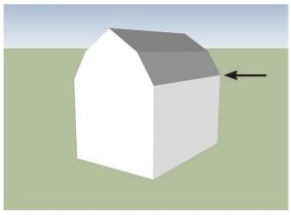
ZADELDAK



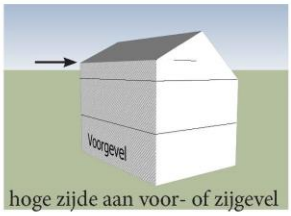
ONDERBROKEN ZADELDAK



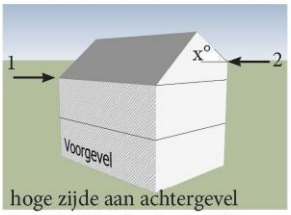
MANSARDEDAK



ASYMMETRISCH ZADELDAK

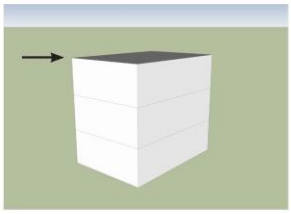


ASYMMETRISCH ZADELDAK

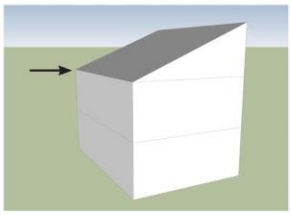


1: als hellingshoek x ≥ 30°
2: als hellingshoek x < 30°

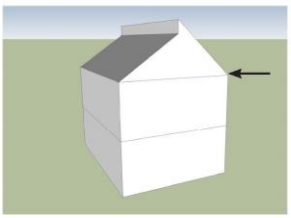
PLATDAK



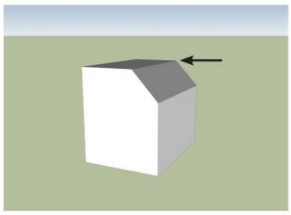
LESSENAARSDAK



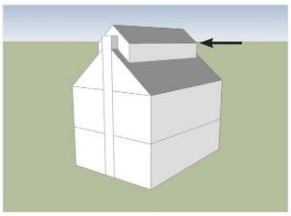
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



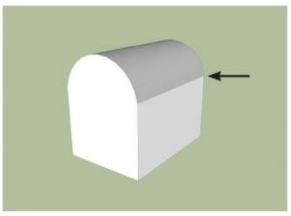
GEDEELTELIJK PLATDAK



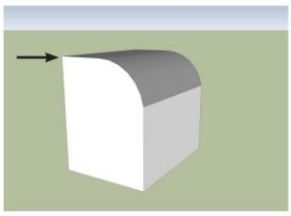
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOGING



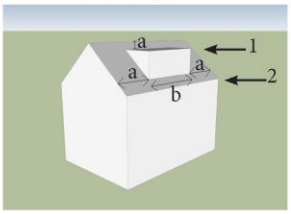
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

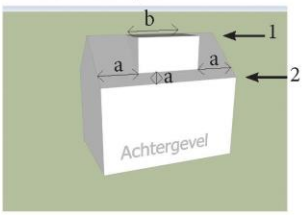


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



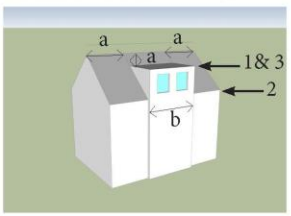
1: als b > 60% of a < 0,5m
2: als b ≤ 60% en a ≥ 0,5m

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 peil

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

a. voor gebouwen: 8,75 meter +NAP;

b. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

c. voor bouwwerken onder het maaiveld, het peil van het bijbehorende bovengrondse hoofdgebouw.

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.

2.17 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.18 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sport. Deze functies zijn alleen toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de Staat van bedrijvigheid;
b. bestaande geluidsgevoelige functies en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend;
c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens voor horecabedrijven (met bijbehorende terrassen) tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijvigheid;
d. ondergeschikte detailhandel;
e. ondergeschikte kantoren;
f. voorzieningen zoals verhardingen, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
g. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
h. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
i. groene daken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen 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. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen worden opgericht, met dien verstande dat:
1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen en luifels, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter. Balkons zijn aangrenzend aan de hoofdbebouwing met een maximum diepte van 2,5 meter toegestaan;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;

d. 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;
e. erfafscheidingen en dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in Bijlage 3 "Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

3.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 3.1 toegestane functies;
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit artikel 3.2.3 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

3.4.2 Gemengde functies

Ten aanzien van de in lid 3.1 onder a en b genoemde functies geldt de volgende bepaling:

a. uitsluitend toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 400m2 in maximaal 1 blok.

3.4.3 Strijdig gebruik

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

a. bewoning van gebouwen;
b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van detailhandel;

c. gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage' tevens voor een verdiepte parkeergarage;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage 3' tevens voor een verdiepte parkeergarage 3;
d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens voor een nutsvoorziening;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreeportaal 1' tevens voor een entreeportaal 1;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreeportaal 2' tevens voor een entreeportaal 2;
g. voorzieningen zoals: rijroute en opstelplekken voor hulpdiensten en opstelplekken voor logistieke diensten, speelvoorzieningen, ontmoetingsplekken, tuin en terrassen (ten dienste van en aangrenzend aan de bestemming wonen en/of maatschappelijk), hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
i. geluid- en windwerende voorzieningen, zoals wallen en schermen;
j. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons, hekwerken, privacyschermen en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
k. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 12.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage' tevens voor een verdiepte parkeergarage;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage 3' tevens voor een verdiepte parkeergarage 3;
d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakoverstek' tevens voor een dakoverstek;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' tevens voor een loopbrug;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreeportaal 1' tevens voor een entreeportaal 1';
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreeportaal 2' tevens voor een entreeportaal 2;
h. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 12.2;
i. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen en luifels, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter. Balkons zijn aangrenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 2,5 meter toegestaan;
b. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage' is een verdiepte parkeergarage in maximaal 1 bouwlaag toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage 3' is een verdiepte parkeergarage in maximaal 1 bouwlaag toegestaan. De bouwhoogte van de verdiepte parkeergarage met uitzondering van groenvoorzieningen op het dek mag niet meer dan 2 meter boven peil bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreeportaal 1' is een entreeportaal toegestaan met een maximum breedte van 7,5 meter en een maximum hoogte van 10 meter;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - entreeportaal 2' is een entreeportaal toegestaan met een maximum breedte van 11,5 meter en een maximum hoogte van 10 meter;
h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' is een loopbrug toegestaan met een maximum breedte van 2 meter;
i. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in Bijlage 3 "Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit artikel 4.2.3 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

4.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage' is verdiept parkeren toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, voor zover deze voorkomen in categorie 1 van de Staat van bedrijvigheid;
b. bestaande geluidsgevoelige functies en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend;
c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen;
d. ondergeschikte detailhandel;
e. ondergeschikte kantoren;
f. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 13.4;
g. voorzieningen zoals: verhardingen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
h. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
i. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het hoofdgebouw (in de naastgelegen bestemming);
j. groene daken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

5.2.2 Specifieke bouwregels

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

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
    1. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen en luifels, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter. Balkons zijn aangrenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 2,5 meter toegestaan;

2. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
4. erfafscheidingen en dakterrassen zijn niet toegestaan.

d. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

5.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in Bijlage 3 "Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren.

5.4.2 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit artikel 5.2.3 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

5.4.3 Maatschappelijk

Ten aanzien van de in artikel 5.1 lid a genoemde functie geldt de volgende bepaling:

a. uitsluitend toegestaan tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 300m2 over maximaal 2 blokken.

5.4.4 Wonen

Ten aanzien van de in artikel 5.1 lid b genoemde functie geldt de volgende bepaling:

a. uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, in- en uitritten;
b. voorzieningen zoals: hondenuitlaatplaatsen, groen- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
d. geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 12.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 12.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 6.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen en luifels, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter. Balkons zijn aangrenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 2,5 meter toegestaan;
b. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 15 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
d. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in Bijlage 3 "Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit artikel 6.2.3 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens voor horecabedrijven (met bijbehorende terrassen) tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijvigheid;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een verdiepte parkeergarage;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 1' tevens voor een deels verdiepte parkeergarage 1;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 2' tevens voor een deels verdiepte parkeergarage 2;
f. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor de volgende functies: cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en sport;
g. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 13.1;
h. voorzieningen zoals verhardingen, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden en terrassen;
i. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
j. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons, hekwerken, maatregelen ten behoeve van doorvalbeveiliging en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het hoofdgebouw;
k. groene daken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een verdiepte parkeergarage;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 1' tevens een deels verdiepte parkeergarage 1;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 2' tevens een deels verdiepte parkeergarage 2;
f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' tevens een dakterras;
g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' tevens een daktuin.

7.2.2 Maximum aantal woningen

binnen de bestemming wonen mogen maximaal 460 woningen worden gerealiseerd.

7.2.3 Specifieke bouwregels

De in artikel 7.2.1 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. 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 en luifels, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter. Balkons zijn aangrenzend aan de woning met een maximum diepte van 2,5 meter toegestaan;
    2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
    3. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
d. 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;
e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een verdiepte parkeergarage in maximaal 1 bouwlaag toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 1' is een deels verdiepte parkeergarage in maximaal 2 lagen toegestaan, waarbij de bovenste laag bestaat uit een open dek. Op het open dek zijn hekwerken met een hoogte tot maximaal 1,5 meter toegestaan. Tevens mogen opgaande gevels tot maximaal 1,5 meter hoogte boven het open dek worden gerealiseerd. Pergola's zijn met een hoogte tot maximaal 2,5 meter toegestaan op het open dek;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage 2' is een deels verdiepte parkeergarage in maximaal 2 lagen toegestaan;
h. op dakterrassen ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' zijn gebouwen en overkappingen op het dak van het onderliggende gebouw niet toegestaan;
i. op daktuinen ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' zijn gebouwen en overkappingen op het dak van het onderliggende gebouw niet toegestaan.

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Indien een hoofdgebouw wordt gebouwd, dan dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen, de maatregelen uit de Toolbox, zoals opgenomen in Bijlage 3 "Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen" te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

7.2.5 Voorwaardelijke verplichting windhinder en windgevaar

a. Bouwen met een bouwhoogte van 30 meter of meer is alleen toegestaan, indien door de aanvrager van de omgevingsvergunning met een onderzoek naar windhinder en windgevaar conform NEN-norm 8100 wordt aangetoond dat - al dan niet na het treffen van maatregelen - geen onevenredige hinder of gevaar zal ontstaan;

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

7.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan ter bescherming van het woon- en leefklimaat nadere eisen stellen ten aanzien van de in lid 7.1 toegestane functies;
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en constructie van gebouwen en de inrichting van een perceel, indien hiertoe, met het oog op stedenbouwkundige-, ruimtelijk/functionele- of milieutechnische kwaliteit, aanleiding bestaat.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de voorwaarden uit artikel 7.2.3 met betrekking tot natuurinclusief bouwen in stand worden gehouden.

7.4.2 Horeca

Ten aanzien van de in lid 7.1 onder b genoemde functie 'horeca' gelden de volgende bepalingen:

a. horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond. Een kelderruimte mag alleen gebruikt worden ten behoeve van een keuken, toilet-, opslag-, en/of kantoorruimte ten behoeve van het horecabedrijf.

7.4.3 Gemengd

Ten aanzien van de in artikel 7.1 lid e genoemde functies geldt de volgende bepaling:

a. genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Een kelderruimte mag alleen ondersteunend gebruikt worden ten behoeve van deze functies.

7.4.4 Strijdig gebruik

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

a. bewoning van (al dan niet aangebouwde) bijgebouwen, anders dan huisvesting in verband met mantelzorg;
b. dakterrassen en daktuinen. Uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' zijn dakterrassen toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' zijn daktuinen toegestaan.

7.4.5 Dakterras

In afwijking van het bepaalde in 7.4.4 geldt het volgende voor dakterrassen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' is een privaat dakterras toegestaan;
b. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' is opgenomen, dan kan een dakterras uitsluitend worden aangelegd en in gebruik worden genomen, indien er geen daktuin ter plaatse van de overlap van de genoemde aanduidingen reeds aanwezig is. Wel mag naast een dakterras op het resterende dakvlak een groen dak gerealiseerd worden.

7.4.6 Daktuin

In afwijking van het bepaalde in 7.4.4 geldt het volgende voor daktuinen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' is een daktuin toegestaan, uitsluitend ten behoeve van collectief gebruik;
b. indien een collectieve daktuin wordt aangelegd en/of gebruikt, dan dient dit te voldoen aan de volgende voorwaarden:
    1. minimaal 50% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' bestaat uit een groene inrichting gericht op een aangename verblijfskwaliteit en bevordert klimaatadaptatie en/of biodiversiteit;
    2. er worden privacymaatregelen getroffen voor de aangrenzende appartementen in hetzelfde gebouw.
c. indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - daktuin' tevens de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakterras' is opgenomen, dan kan de daktuin uitsluitend worden aangelegd en ingebruik worden genomen, indien er geen dakterras ter plaatse van de overlap van de genoemde aanduidingen aanwezig is.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 13.1;
c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 3.2.18.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
    1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
    2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;
    3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
    4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;

5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
   - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
   - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
   - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
   - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
   1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat erf;
   2. in geval van een erf groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m^2;
   3. in geval van een erf groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2;
8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m^2. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter.

c. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
   1. aangrenzend aan 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;
d. 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.

8.3 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.

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

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

a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 12.2 ;
b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

9.2.2 Specifieke bouwregels

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

9.3.2 Toelaatbaarheid

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

9.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

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

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

9.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de belangen van de leiding(en) hierdoor niet worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

10.2.2 Specifieke bouwregels

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

10.3.2 Toelaatbaarheid

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

10.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 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.

12.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

a. de inhoud van elk gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m^2;
c. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 5 meter mag bedragen;
d. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3 meter mag bedragen;
e. voor de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, de bouwregels van de geldende bestemming van toepassing zijn;
f. de regels van de dubbelbestemmingen en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

12.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingen Groen, Verkeer of Maatschappelijk ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen onder de voorwaarden dat:

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

12.4 Ondergronds bouwen

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

a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van een parkeergarage;
c. bouwen onder peil is toegestaan binnen de bestemming wonen en de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage' ten behoeve van een parkeergarage;
d. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 12.2 is toegestaan;

e. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

13.1.1 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.

13.1.2 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.

13.2 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven

13.2.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder artikel 13.2.2 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.

13.2.2 Specifieke gebruiksregels

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

a. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
b. de activiteiten moeten voldoen aan de door de GGD en de brandweer gestelde eisen;
c. er dient voldaan te worden aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond te worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is;

d. de activiteiten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen-1'; binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen-2' zijn deze activiteiten alleen toegestaan wanneer hier een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.2 voor is verleend;
e. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen.

13.3 Evenementen

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

13.4 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor maatschappelijke voorzieningen is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

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

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

13.5 Seksbedrijf

13.5.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

13.6 Verkoopstandplaatsen

Verkoopstandplaatsen zijn binnen de bestemmingen Groen en Verkeer toegestaan, mits hiervoor vergunning is verleend of voldaan wordt aan de voorwaarden voor vergunningsvrije standplaatsen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 geluidzone - industrie

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

14.2 veiligheidszone - barim 1

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

14.3 veiligheidszone - barim 2

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

14.4 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

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

14.5 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 2

14.5.1 Gebruiksregels

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

14.5.2 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.5.1 ten behoeve van het toevoegen van nieuwe zeer kwetsbare objecten, indien door middel van uitwerking van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico inzichtelijk is gemaakt dat nieuwe zeer kwetsbare objecten aanvaardbaar zijn binnen deze zone. Het bevoegd gezag wint hierover vooraf schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio en over de eventueel te stellen voorwaarden.

14.6 vrijwaringszone - vaarweg

14.6.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

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

14.6.2 Bouwregels

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

14.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.6.2 voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen indien het belang van de vaarweg hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de vaarweg niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 16 Overige regels

16.1 Regels verkamering

16.1.1 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.

16.1.2 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 16.1.1 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.

16.2 Parkeerregels

16.2.1 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.

16.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

a. de gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
b. bij omgevingsvergunning voor bouwen wordt aan de hand van de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

16.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

a. als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen zoals vastgesteld op 5 april 2022 en opgenomen in Bijlage 4 bij de planregels.
b. bij een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik wordt aan de hand van de beleidsregels

Parkeren van de gemeente Nijmegen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

16.2.4 Strijdig gebruik

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.

16.2.5 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 en in lid 16.2.3 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels Parkeren opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

16.3 Voorrangsregeling bestemmingen

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

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

a. in de eerste plaats de planregels van artikel 9 Leiding - Riool;
b. in de tweede plaats de planregels in artikel 10 Waterstaat - Waterkering.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 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.

17.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzonderingen

Artikel 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 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.

17.2.2 Strijdig gebruik

a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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 17.2.1, 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.

17.2.3 Uitzonderingen

Artikel 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg 2021-2 (Voormalige locatie ROC Zwanenveld)'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijvigheid (toelichting)

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening omvat ook het zoveel als mogelijk voorkomen van hinder en gevaar voor kwetsbare bestemmingen door milieubelastende activiteiten. Dit kan onder meer worden bereikt door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en hiervoor gevoelige functies. In de ruimtelijke ordening wordt dan ook gewerkt met "milieuzonering", die het mogelijk maakt om enerzijds hinder en gevaar voor alle betrokkenen te voorkomen en waarmee het anderzijds ook voor bedrijven mogelijk wordt gemaakt om zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Toepassing milieuzonering

Sinds 1986 geeft de vereniging van Nederlandse Gemeenten een brochure uit over bedrijven en milieuzonering. Doel van deze brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (verder: "de VNG-brochure") was, en is nog steeds, het bieden van een op de praktijk van de ruimtelijke planvorming gerichte handreiking voor maatwerk op lokaal niveau. De, in de tijd steeds geactualiseerde, VNG-brochure, is in Nederland inmiddels uitgegroeid tot het meest toegepaste en geaccepteerde hulpmiddel, om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen, concreet voor een locatie, in te vullen. Ook voor de toepassing van milieuzonering in dit plan wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure (editie 2009).

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijven. De uitgangspunten met betrekking tot nieuwe bedrijfsvestigingen, maar ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van bedrijvigheid, worden in dit bestemmingsplan bepaald aan de hand van de methodiek zoals omschreven in de VNG- brochure. Hierbij wordt in principe een "milieuzone" aangehouden tussen bedrijvigheid en "gevoelige objecten". De omvang van deze milieuzone is enerzijds afhankelijk van de mogelijke milieubelasting veroorzaakt door de soort bedrijvigheid, en anderzijds van de omgeving waarbinnen het gevoelige object is gelegen.

Deze "VNG-methodiek" vereist uiteraard enige toelichting.

milieubelasting

De potentiële milieubelasting veroorzaakt door een bepaalde vorm van bedrijvigheid wordt in de VNG-brochure per bedrijfstype bepaald in de bedrijvenlijst, in de VNG-brochure opgenomen als bijlage 1.

De als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijvigheid (verder: SvB), is een verbijzonderde afgeleide van deze bijlage 1 van de VNG-brochure. De SvB is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijvigheid (naar hoofdcategorieën), al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal milieucategorieën, veelal direct overgenomen uit de VNG-publicatie, waarbij afwijkingen, hieronder in deze toelichting, nader worden verduidelijkt.

De SvB is in zijn algemeenheid een categorale indeling, waarbij per bedrijfscategorie de mate van milieu-hygiënische hinderlijkheid, aan de hand van een aantal indicatoren (o.a. geur, gevaar, geluid, stof), wordt aangegeven. In de SvB behorende bij dit bestemmingsplan zijn slechts drie milieuhinder-categorieën opgenomen: 1, 2 en 3.1. Hiervoor gelden specifieke milieuzones, waarvan de straal wordt gegeven in door de zgn. "richtafstanden". Voor de genoemde milieuhinder-categorieën gelden richtafstanden van respectievelijk 10, 30 en 50 meter.

Categorie 1 en 2 betreffen bedrijvigheid die wellicht toelaatbaar is tussen of soms zelfs onmiddellijk naast woonbebouwing. Categorie 3.1 betreft in principe kleine tot (middel)grote industrie. Deze categorie betreft activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op afstand van woonbebouwing.

De omgeving

De in de SvB genoemde richtafstanden gelden in principe ten opzichte van een rustige woonwijk. De ervaren hinderlijkheid van bepaalde activiteiten hangt echter sterk samen met de reeds aanwezige belasting van de betreffende milieuaspecten. In bepaalde wijken heerst dan ook al een woon- en leefklimaat waar, zonder dat dit de kwaliteit van de leefomgeving aantast, in principe ook zwaardere bedrijvigheid kan worden toegelaten.

In dit soort wijken geldt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik niet wenselijk is om de functiescheiding zo ver mogelijk door te voeren. Op grond van dit alles onderscheidt men in de VNG-brochure, al vanaf de eerste publicatie, een tweetal omgevingstypen ('rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'), waarvoor verschillende richtafstanden gelden.

Volgens de VNG-brochure kunnen de richtafstanden voor een 'rustige woonwijk', zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat voor de in deze SvB toegestane hindercategorieën 1, 2 en 3.1, in de gemengde gebieden afstanden gelden van resp. 0, 10 en 30 meter.

Deze "verkleining van de milieuzones" is overigens alleen mogelijk bij die milieuaspecten waarvan de ervaren hinderlijkheid wordt bepaald door de heersende achtergrondniveaus, zoals het geval is bij geluid of geur. Wanneer de richtwaarde voor gevaar (externe veiligheid) bepalend is voor de aan te houden afstand tussen bedrijvigheid en gevoelig object, is het uiteraard niet mogelijk om de milieuzone op deze manier te verkleinen.

<u>Gemotiveerd toepassen (functiemengingsgebieden)</u>

De toepassing van milieuzones en richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen, zoals een rustige woonwijk of gemengd gebied, gaat uit van het principe van functiescheiding.

Binnen bepaalde woongebieden bestaat echter van oudsher reeds een matige tot sterke functiemenging, waar milieubelastende en milieugevoelige functies op dusdanig korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, dat de richtafstanden (en dus functiescheiding) niet goed toepasbaar zijn, zonder dat hiermee ook het karakter van het gebied (ongewild) wordt aangetast.

Daarnaast blijkt dat de door de aanwezige bedrijvigheid optredende overlast, door de betrokken aanwonenden, ook niet zozeer als hinderlijk wordt ervaren. Deze (niet als zodanig ervaren) milieuhinder wordt, binnen zekere grenzen (uiteraard wordt de mate van overlast wel begrensd door de milieuregelgeving), in deze gebieden ook geaccepteerd als de consequentie van het leven in een levendig gebied met functiemenging.

Functiemenging wordt in deze gebieden, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra en horecaconcentratiegebieden, dan ook welbewust nagestreefd en conflicteert hier dus met het principe van milieuzonering. De onderkenning van dit dilemma was de belangrijkste wijziging in het principe van milieuzonering zoals omschreven in de VNG-brochure van 2007. In deze publicatie werd dan ook voor het eerst een zoneringslijst opgesteld voor gebieden met functiemenging (bijlage 4 van de VNG-brochure). Een voor de VNG-brochure nieuwe omgevingscategorie, naast de al in eerdere publicaties omschreven "rustige woonwijk" en "gemengd gebied".

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie, ruimtelijk relevante, milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen en andere milieugevoelige functies kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijvigheid zijn daarbij toereikend. Gebouwen zijn aanpandig indien zij constructief aan elkaar zijn gebouwd, waardoor contactgeluid via een constructieve verbinding mogelijk is;
- categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere milieugevoelige functies dienen plaats te vinden. Gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden, die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn (201303879/1/A2);
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De gebiedsontsluitingswegen vormen de hoofdinfrastructuur waarlangs categorie C bedrijven kunnen worden toegestaan. Deze bedrijven kunnen direct of indirect (via een zijweg) zijn ontsloten op een gebiedsontsluitingsweg. Het is daarbij van belang dat er geen verkeershinder voor de omgeving plaatsvindt.

Deze beoordeling geldt dus alleen voor als zodanig aangewezen gebieden met functiemenging. Buiten deze gebieden worden al deze bedrijven "gewoon" beoordeeld aan de hand van de in de VNG-brochure omschreven methodiek voor milieuzonering. Bijvoorbeeld een werkplaats waar kleding van leer gemaakt wordt, dient buiten de bovengenoemde aangewezen gebieden voor functiemenging, een minimale afstand van 30 meter in een woongebied en 10 meter in een gemengd gebied, aan te houden tot milieugevoelige objecten.

Voor de duidelijkheid moet dan wel worden opgemerkt dat wat betreft de mate van overlast die een bedrijf mag veroorzaken naar gevoelige objecten (veelal genormeerd via het Activiteitenbesluit), geen verschil bestaat tussen een gebied met functiemenging en de andere woongebieden. Wel zal het bevoegde gezag in functiemengingsgebieden gemakkelijker aan mogen nemen dat een bepaalde bedrijfsfunctie uit de A-, B- of C- categorie, past binnen een beoogde bestemming, zonder dat hiervoor diverse milieuonderzoeken moeten worden opgevraagd omdat niet wordt voldaan aan een bepaalde minimale afstand.

Uiteraard geldt dit beleid niet voor alle bedrijfstypen. In een gebied met functiemenging wordt uiteraard niet beoogd om ruimte te maken voor een groot transportbedrijf of chemische fabriek, maar biedt de VNG-brochure een afwegingskader voor de soorten van bedrijvigheid waar functiemenging voor mogelijk is. Dit afwegingskader is ook toegepast bij de SvB, behorend bij dit bestemmingsplan:

- categorie A voor activiteiten in milieucategorie 1;
- categorie B voor activiteiten maximaal in categorie 1 voor wat betreft aspect gevaar; categorie 2 voor stof en geur; categorie 3.1 voor geluid met een index van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);

- categorie C, als categorie B, maar met een maximale index van 2G (goederen) en 3P (personen).

Bovendien geldt de functiemenging-mogelijkheid niet voor alle bedrijven in een bepaalde bedrijfscategorie. Aangesloten wordt ook hier bij de VNG-brochure, waarin voor de toelaatbaarheid van de verschillende activiteiten, de volgende randvoorwaarden worden gegeven:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/ of laad en losactiviteiten vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten, inclusief opslag, geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. de activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Deze randvoorwaarden hebben als consequentie dat bepaalde gelijksoortige typen van milieubelastende activiteiten, juist in een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd, toch volledig anders beoordeeld moeten worden. Bijvoorbeeld een school met een schoolplein kan dan op grond van de derde voorwaarde niet worden gezien als een type B activiteit. Milieuzonering blijft hier dus aangewezen, waardoor categorie 2 van toepassing blijft. Dit terwijl een school zonder schoolplein (of een schoolplein met een aantoonbaar ondergeschikte functie) in een functiemenging-gebied juist wel moet worden gezien als type B, conform de SvB. Het gaat immers, conform de jurisprudentie dienaangaande, bij de beoordeling om datgene wat "in hoofdzaak" plaats vindt bij een milieubelastende activiteit. Met andere woorden; het gaat hier om datgene wat in hoofdzaak milieubelastend is (in casu: het schoolplein).

De acceptatie van het principe van functiemenging heeft er toe geleid dat de toepassing van de VNG-brochure in de bestemmingsplanpraktijk vanaf 2007 in plaats van het "gemotiveerd afwijken" als nieuw uitgangspunt het "gemotiveerd toepassen" heeft kozen. In de VNG-brochure (p.40) zelf wordt hierover opgemerkt: "Er kan naar keuze gebruik worden gemaakt van meerdere lijsten, voor de inpassing van activiteiten in gemengd gebied zijn de milieucategorieën A, B en C opgenomen [...]. Na vaststelling van de lijsten in het bestemmingsplan is bij afwijkingen uiteraard een zorgvuldige motivering nodig."

<u>Gemotiveerd afwijken</u>

De VNG-brochure is bedoeld als hulpmiddel en niet als blauwdruk. Ook wanneer functiemenging niet aan de orde is, laat jurisprudentie zien dat, van de brochure kan/moet worden afgeweken wanneer aannemelijk wordt gemaakt dat, ondanks het voldoen aan de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden, de bedrijfsvoering door nieuwe ontwikkelingen in sommige gevallen toch wordt beperkt. Of omgekeerd kan het ook aan de orde zijn dat een goed woon- en leefklimaat bij kleinere afstanden juist wel kan worden gewaarborgd. Belangrijke voorwaarde hierbij is echter wel dat aan dergelijke afwegingen een zeer gedegen nader onderzoek ten grondslag moet liggen.

Er kan dus "mits zorgvuldig gemotiveerd", ook worden afgeweken van de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden voor functiescheiding. Hierbij dienen ook de mogelijke (toekomstige) gevolgen voor het woon- en leefmilieu, toch al direct te worden meegewogen in de belangenafweging. De Raad van State meent dat een bevoegd gezag zich reeds bij de bestemmingsplanprocedure een oordeel dient te vormen of, uitgaande van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden", geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. Hierdoor kan de belangenafweging dienaangaande ook niet worden doorgeschoven naar de Wabo- (milieu)vergunningverlening (o.a. ABRvS 200408416/1, Zaanstad). Bestemmingsplannen mogen immers geen bestemmingen bevatten die niet kunnen worden gerealiseerd omdat bij voorbaat al vaststaat dat niet aan de milieueisen kan worden voldaan.

Vooralsnog valt uit de jurisprudentie nog niet eenduidig af te leiden wat dan de toetsingsgrondslag

van deze nadere motivatie zou moeten zijn. Waarschijnlijk is dat hiervoor het Activiteitenbesluit kan worden gebruikt. Het Activiteitenbesluit is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen die nodig zijn ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten, die gelden voor de overgrote meerderheid van de bedrijven in Nederland. De normen die het activiteitenbesluit bevat, hebben in principe geen 'omgekeerde werking', het bevat dus geen normen voor een 'redelijk woon- en leefklimaat' voor milieugevoelige functies. Het bestemmingsplan, dan wel een besluit tot afwijking daarvan, blijft hierdoor het middel om een woon- en leefklimaat van omwonende te beschermen (o.a. ABRvS 201302600/1/A1, Lingewaard).

Toch kent de bestuursrechter in de praktijk al wel degelijk een omgekeerde werking toe aan de normen van het Activiteitenbesluit. Wanneer een bedrijf, door bijvoorbeeld nieuwvestiging van een woning, niet meer aan de normen van het Activiteitenbesluit zou kunnen voldoen, wordt het bestemmingsplan geacht niet meer te voldoen aan het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit vanuit de gedachte dat indien aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan, er in beginsel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Of er bij vestiging van milieubelastende functies in een bestemmingsplan een redelijk woon- en leefklimaat aan milieugevoelige functies wordt geboden, wordt dus, zoals hierboven al uitgewerkt, in beginsel bepaald aan de hand van de richtafstanden, of mogelijkheid tot functiemenging, als omschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Ook toekomstige ontwikkelingen worden dan geacht te zijn meegewogen. Wanneer aan de VNG-richtafstand, of voorwaarde voor functiemenging, wordt voldaan, dan hoeft er dus in principe geen toets meer aan het Activiteitenbesluit, of (soms) vigerende vergunning, plaats te vinden. Uiteraard geldt hiervoor wel de uitzondering dat, wanneer (onderbouwd) aannemelijk wordt gemaakt dat de criteria van de VNG-brochure in het concrete geval niet volstaan, nader onderzoek noodzakelijk is.

Wanneer de richtafstand echter groter is dan in een voorliggende situatie kan worden gehaald, of wanneer niet aan de criteria voor functiemenging kan worden voldaan, is bedrijfsvestiging toch nog steeds niet helemaal uitgesloten. Dit omdat, door middel van een algemene afwijkingsbevoegdheid, ook de mogelijkheid geboden wordt, om van de, op de VNG-brochure gebaseerde, SvB af te wijken. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt ook voor bedrijfssoorten die niet op de lijst voorkomen en/of voor bedrijven uit een hogere milieuhindercategorie dan het bestemmingsplan toelaat. Uiteraard dient hieraan wel een zorgvuldige motivering, in de bovenstaande zin, ten grondslag te liggen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd, dient ook rekening te worden gehouden met de milieuzones rondom de bedrijven. Ook hier geldt dat bij inachtneming van de VNG-criteria in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is. Maar net zoals bedrijven soms kunnen worden gerealiseerd op kortere afstanden dan volgens de VNG-richtlijnafstanden wenselijk is, kunnen omgekeerd ook woningen op geringere afstanden dan de richtafstanden toelaatbaar zijn, wanneer het betreffende bedrijf enerzijds geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft (wanneer er dus aannemelijk wordt gemaakt dat wordt uitgegaan van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden") en er anderzijds sprake is van een "goed woon- en leefklimaat" ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw.

Of deze situatie zich inderdaad voordoet, kan worden beoordeeld aan de hand van het aanvullend toetsingskader, zoals opgenomen in bijlage 5 van de VNG-brochure. De jurisprudentie laat hierbij echter zien dat aan de normstelling van het Activiteitenbesluit de plaats toekomt die de VNG-brochure reserveert voor haar eigen normstelling in het "Toetsingskader voor ontheffingen en planherzieningen". De gemeente Nijmegen zoekt dan ook bij de toepassing van dit VNG-toetsingskader aansluiting bij de jurisprudentie.

De verbijzonderde Staat van Bedrijvigheid

De keuze voor de bovenstaande wijze van milieuzonering betekent tevens dat, anders dan in voorgaande bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen, ook detailhandel, dienstverlening, kantoren, sport, maatschappelijke, culturele en recreatieve functies zijn onderworpen aan de VNG-methodiek. Het doel hiervan is om duidelijkheid en rechtszekerheid ten aanzien van deze functies, met een vaak grote maatschappelijke impact, te verschaffen. De SvB is dan ook gemodelleerd in deze zin.

De SvB van dit bestemmingsplan wijkt dan ook op enkele onderdelen af van de bedrijvenlijst van bijlage 1 van de VNG-publicatie. Allereerst valt qua vormgeving op dat, anders dan in de VNG-brochure (bijlage 1 van de VNG-brochure volgt de SBI-indeling), de indeling van de methodiek van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), is aangehouden. Hierbinnen werden vervolgens de verschillende functies en hoofdgroepen van de VNG-brochure (inclusief code) ingebracht. Tevens is aangegeven of de betreffende categorie in aanmerking komt voor functiemenging en zo ja, welk type (A, B of C) van toepassing is.

Bijlage I van de VNG-brochure kan worden gezien als een samenvatting en tevens uitwerking van de door het Centraal bureau voor de statistiek (CBS) uitgewerkte "Index per klasse bij de SBI 2008" (het bestand: sbi2008versie2012indexperklasse.xls; verder: "de CBS-lijst"). Voor zover niet geheel duidelijk is of een concreet bedrijf te plaatsen is in een bepaalde bedrijfscategorie van SvB, is er in dit bestemmingsplan voor gekozen om de (veel gedetailleerder) indeling uit de CBS-lijst uit 2012 bepalend te laten zijn. Om hierover echter onduidelijkheid te voorkomen, is dan ook bij ieder met name genoemd bedrijf de meer gedetailleerdere SBI-code van de CBS-lijst opgenomen, terwijl bij de omschrijving toch is aangesloten bij de Bijlage I van de VNG-brochure, waardoor de betreffende categorie-indeling van het specifieke bedrijf toch duidelijk te herleiden is.

Daarnaast zijn er enkele inhoudelijke wijzigingen, die in het onderstaande puntsgewijs zullen worden toegelicht:

- in de lijn van het gestelde in de casus ABRvS 200004956/1 (Amsterdam) en de aanbevelingen dienaangaande in de VNG-brochure, zijn, gelet op de karakteristieken van het plangebied, in de SvB alleen bedrijven ondergebracht tot en met milieucategorie 3.1;
- gelet op het karakter van de omgeving zijn agrarische bedrijven, evenals dienstverlenende bedrijven in deze sector, niet opgenomen in de SvB. In aansluiting met de SVBP2012 hebben kantoren een eigen hoofdcategorie (sub D) gekregen, waarbinnen de diverse kantoor-aanduidingen in de VNG-brochure zijn ondergebracht. Het betreft hier kantoren zonder overwegende baliefunctie, waarvan de grootte in principe dus bepalend is voor de te verwachten milieuhinder. Kantoren met (overwegende) baliefunctie zijn gerangschikt onder de categorie dienstverlening;
- ten opzichte van de VNG-publicatie is gekozen voor een afwijkende beoordeling van de hinderaspecten die samen hangen met autohandel- en reparatiebedrijven, benzinestations en aanverwante bedrijven. Gebleken is dat de overlast ten aanzien van "reparaties waarbij de garagedeuren niet zijn gesloten" of "buitenreparaties" in de woonbebouwing vooral 's zomers tot grote problemen kan leiden. Dit terwijl de opslag van brandstoffen en olieachtige producten op zichzelf voor ongewenste risico's zorgen, waardoor wij van mening zijn dat nieuw vestiging in woongebieden in principe niet gewenst is. Daarnaast zijn het naar onze mening niet alleen de bedrijfsprocessen zelf die in dit verband als risicovol moeten worden beoordeeld, maar ook de frequente verkeersbewegingen van en naar dit soort bedrijven, ook met motorvoertuigen die niet optimaal functioneren (en daarom voor onderhoudsbeurten of ter reparatie worden aangeboden). De bedrijfstypen met SBI-2008 codes 45 en 473 zijn dan ook niet opgenomen in de SvB voor dit gebied;
- vergelijkbare overwegingen hebben bij bedrijfstypen die in de VNG-brochure zijn gerangschikt onder SBI-2008 code 4752 (bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten), SBI-code 82992 (veilingen voor huisraad, kunst e.d.) en SBI-code 47.1 (supermarkten, warenhuizen) waar een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking vanuit gaat (als bedoeld in categorie

2P, blz 83 van de VNG-brochure), er voor gezorgd dat deze niet zijn opgenomen, dan wel zijn uitgezonderd in de SvB;
- in relatie tot de systematiek die bij dit bestemmingsplan ten aanzien van de categorie-indeling wordt gehanteerd, kon echter niet worden volstaan met het simpelweg niet benoemen van de bovenbedoelde detailhandel, die als categorie 2 hinderlijk wordt beschouwd in de VNG-brochure. Dit omdat dit type bedrijven dan via de restcategorie 47: "Detailhandel voor zover n.e.g." toch positief bestemd zou worden. Dit is opgelost door te verwijzen naar categorie 47.5/47.7 Winkels in overige (huishoudelijke) artikelen, excl. bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (cat.2), waarmee deze uitzondering expliciet is gemaakt. Ook supermarkten en warenhuizen, beide met een verkeersbelasting 2P, zijn uitgezonderd door te verwijzen de SBI-categorieën 47.11 en 47.19.2, waarbij deze vormen van detailhandel expliciet zijn uitgezonderd.

Op basis van de hiermee opgedane ervaringen is de methodiek van de "Staat van horeca-activiteiten (model Nijmegen)" gehandhaafd. Deze horeca-activiteiten zijn nu weliswaar ook ondergebracht in de SvB, maar er worden nog steeds in de in de volgende drie categorieën onderscheiden:

Categorie 1: lichte horeca

Dit betreft bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds geopend zijn en slechts in beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Hierbij gaat het vooral over (kleinschalige): restaurants, cafetaria's, ijssalons, koffiebars en dergelijke. Bedrijven van deze categorie met openingstijden uitsluitend in de dagperiode zijn geplaatst in categorie A. Bedrijven met avondopenstelling zijn ondergebracht in categorie B. Dit komt overeen met categorie 1 en 2 bij milieuzonering.

Categorie 2: middelzware horeca

Onder categorie 2 vallen de volgende bedrijven:

- bedrijven die grotere hinder kunnen veroorzaken voor omwonenden door de ruime openingstijden (ook 's nachts). Hierbij kan worden gedacht aan café's en bars zonder al te zware muziekbelasting, taveernes, cocktailbars, etc. Deze bedrijven zijn over het algemeen passend binnen weinig gevoelige gebieden, zoals centrumgebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Het zijn bedrijven die passen binnen type B, of categorie 3.1 bij functiescheiding;
- bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels e.d. maar ook restaurants met een potentieel zeer hinderlijke haal- en brengservice. Deze bedrijven zijn vooral toelaatbaar langs de hoofdinfrastructuur. Dit zijn bij uitstek de categorie C bedrijven.

Categorie 3: zware horeca

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts zijn geopend en tevens een groot aantal bezoekers (verkeer) aantrekken, hetgeen grote hinder voor de omgeving met zich mee kan brengen, zoals: dancings, discotheken en partycentra.

Gelet op het aantal incidenten wat bij dit type bedrijven heeft plaatsgevonden de afgelopen jaren, blijkt aan de aanwezigheid van dergelijke bedrijven ook meer risico's verbonden dan tot uiting komt in de VNG-brochure. Deze bedrijven zijn naar onze mening dan ook alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden. Bovendien wordt bij dit soort bedrijven

zeker niet voldaan aan de randvoorwaarden voor bedrijven die aan de methodiek voor functiemenging gesteld zijn. Deze bedrijven zijn dan ook niet opgenomen in de hierboven uitgewerkte methodiek voor functiemenging (A,B en C-typering).

Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid

Bijlage 3 Oplegnotitie ROC Zwanenveld Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen

Bijlage 4 Beleidsregels Parkeren