

Groot Oosterhout - 9
(woningen omgeving Griftdijk 176)

ontwerp bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	11
2.3	Stedenbouwkundige karakteristieken	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Relevant rijksbeleid	13
3.2	Relevant provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Relevant gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	17
4.1	Wonen	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Bodem	23
4.7	Ruimtelijke veiligheid	23
4.8	Water	24
4.9	Flora en Fauna	30
4.10	Cultuurhistorie	37
4.11	Archeologie	39
4.12	Verkeer en parkeren	41
4.13	Klimaat	42
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Systematiek van de planregels	45
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	49
6.1	Kostenverhaal	49
6.2	Financiële haalbaarheid	49
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.1	Inspraak	51
7.2	Procedure	51
Bijlagen bij toelichting		53
Bijlage 1	Ontwerpbesluit Hogere Waarde	54
Bijlage 2	akoestisch onderzoek	55
Bijlage 3	verkennend bodemonderzoek 2007	56
Bijlage 4	verkennend bodemonderzoek 2018	57
Bijlage 5	Flora en faunaonderzoek	58
Bijlage 6	memo nestinspectie flora en fauna	59
Regels		61

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	63
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	74
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Groen	79
Artikel 4	Tuin	80
Artikel 5	Wonen	82
Hoofdstuk 3	Algemene regels	85
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	85
Artikel 7	Algemene bouwregels	86
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 10	Overige regels	89
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	91
Artikel 11	Overgangsrecht	91
Artikel 12	Slotregel	93

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

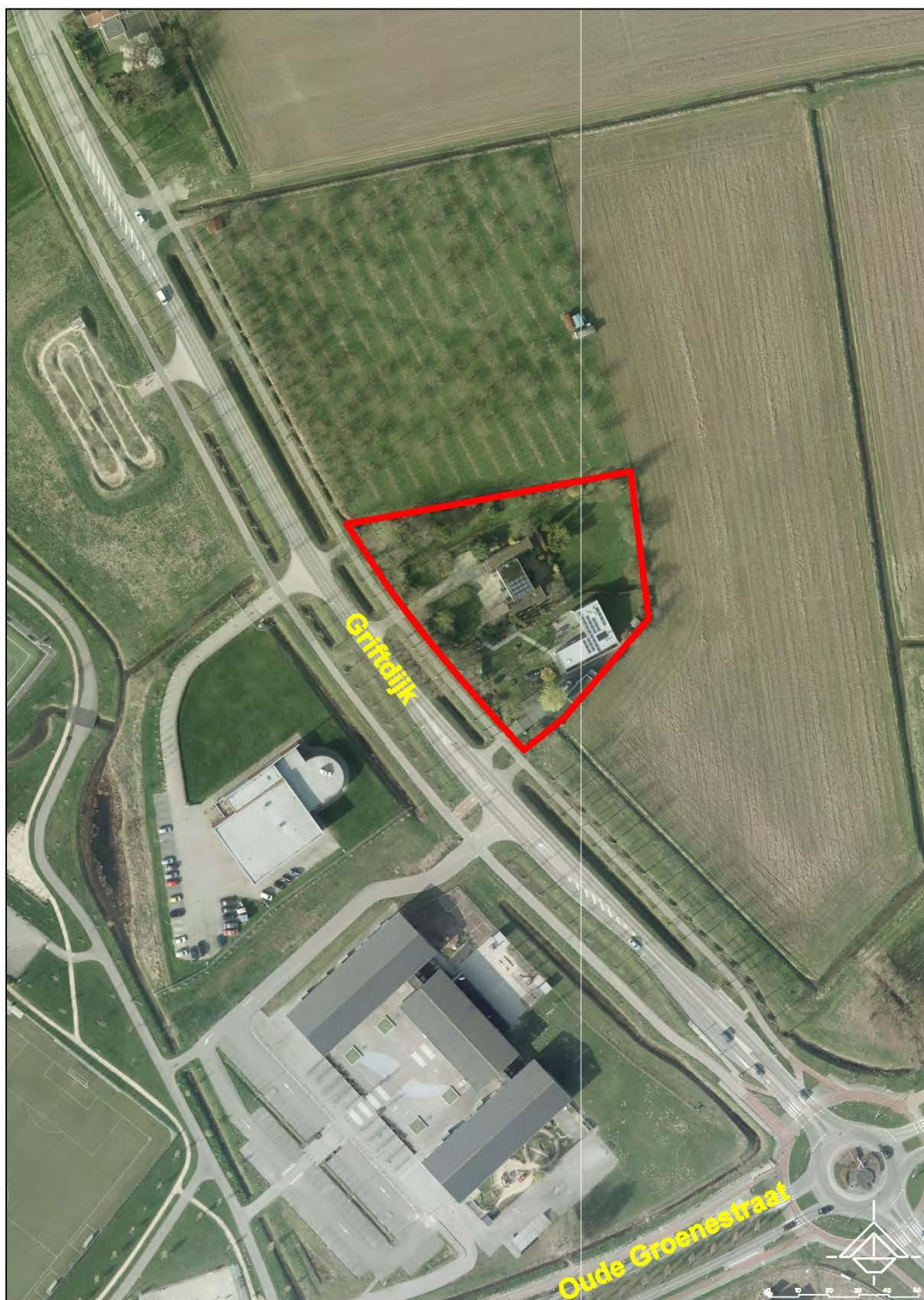
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend tot bestemmingsplanherziening. Middels dit verzoek wil initiatiefnemer de mogelijkheid krijgen om drie extra woningen te realiseren naast de drie reeds bestaande/toegestane woningen op het perceel Griftdijk 176 en 178.

De realisatie van de woningen op het perceel passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Groot Oosterhout. Deze ontwikkeling wordt juridisch en planologisch mogelijk gemaakt door middel van onderhavige bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen rondom de Griftdijk 176 en 178. Op onderstaande afbeelding 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. In het plangebied is de bouw van drie nieuwe woningen voorzien. Naast de drie reeds bestaande/toegestane woningen.



Figuur 1: ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Groot Oosterhout. Dit bestemmingsplan is door de raad op 1 april 2009 vastgesteld. De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat op de gewenste locatie geen woningen zijn toegestaan. Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt, vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Griftdijk en bestaat uit tuinen behorend bij de percelen van

Griftdijk 176 en 178. Het plangebied is onderdeel van een tweetal karakteristieke grote kavels zoals er verspreid langs de Griftdijk in Nijmegen nog verschillende aanwezig zijn. Op de percelen zijn nu twee vrijstaande woningen aanwezig. Rondom het plangebied is het woongebied Zuiderveld-West in ontwikkeling als onderdeel van de woningbouwontwikkeling van Groot Oosterhout.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De Griftdijk is de eeuwenoude route die beschouwd wordt als één van de dragers van het westelijke deel van Nijmegen Noord. De route rijgt meerdere deelgebieden van de Waalsprong aaneen. De Griftdijk heeft hierdoor een sterk wisselende identiteit (gekregen), die voor een belangrijk deel beïnvloed wordt door de nieuwe aangrenzende woongebieden. Ter hoogte van Zuiderveld-West is de Griftdijk nog goed beleefbaar als dijk met aan weerszijden groen en spaarzaam begeleid door woningen op grote percelen. Dit rustige beeld is als een belangrijke kwaliteit beschouwd bij de woningbouw ontwikkeling in dit gebied. Gekozen is voor een oplossing waarbij de nieuwe woningen de Griftdijk 'met rust laten'. Dit betekent niet dat Zuiderveld (west) zich als een achterkant manifesteert aan de Griftdijk. Een robuuste, houdbare, uniforme, groene rand, moet zorgdragen dat de Griftdijk haar rustige beeld, ook voor de toekomst behoudt. Dit plangebied in aansluiting op de zone grenzend aan de Griftdijk binnen Zuiderveld- West wordt bebouwd met vrijstaande woningen, die de uitstraling aan de Griftdijk, niet belast. Het belang van het doorgaande, groene historische lint van de Griftdijk wordt ten opzichte van de omliggende ontwikkelingsgebieden als geheel, versterkt. Het groen is dominant over de woningen. Daarbij mag er geen zware infrastructurele belasting komen direct op de Griftdijk. Het drietal nieuwe woningen die in dit plangebied wordt ontwikkeld in de luwte van de Griftdijk, waarbij de verschijning aan de Griftdijk groen blijft, past hier binnen.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

Het ontwikkelingsgebied Zuiderveld-West ligt in de oksel van de Griftdijk en de Keizer Hendrik VI singel. De opgave voor dit gebied is het realiseren van circa 550 grotendeels grondgebonden woningen, binnen de condities van het vigerende bestemmingsplan Groot Oosterhout. De opgave is het ontwikkelen van een aantrekkelijk, kenmerkend, eigen woongebied. Niet 'meer van hetzelfde', maar een woongebied met een eigen, intrinsieke waarde, dat bewoners verleidt om hier te komen wonen. De inspiratie voor het eigene van Zuiderveld-West is hierbij gevonden in het landschap van de Betuwe, met zijn voor Zuiderveld-West karakteristieke vlakkenpatroon van de blokverkaveling. Dit in de loop der eeuwen ontstane patroon van kavels en sloten, is de onderlegger voor het stedenbouwkundig plan van Zuiderveld-West. De nieuwe groenstructuur, geënt op het slotenpatroon, dooradert het plangebied en is daarmee een belangrijke identiteitsdrager van de nieuwe woonomgeving. Dit plangebied aan de Griftdijk is ruimtelijk een eenheid met deze gebiedsontwikkeling.

Voor dit plangebied geldt dat het besef voor de inpassing van een 'zinvolle afwijking' kan leiden tot een waardevolle en herkenbare situatie. Het plangebied is ruimtelijk onderdeel van het gebied Zuiderveld-West maar kent zijn eigen invulling en karakteristieken. Dit is geen vrijbrief om alles maar los te laten of te gaan grossieren in contrasten, maar als een verrijking in aansluiting op de gecomponeerde samenhang van Zuiderveld. Concreet betekent het dat er ruimte wordt geboden aan een vertaling van deze “zinvolle” afwijking ten opzichte van de beeldkwaliteitseisen van Zuiderveld-West. Dit betekent dat het plangebied zich als geheel mag manifesteren als een “zinvolle afwijking” in het totaalbeeld van Zuiderveld. De individuele woningen zullen zich op hun beurt binnen het plangebied als gebouw of een groep van gebouwen als een zinvolle afwijking worden ontworpen passend in het stedenbouwkundig patroon van het plangebied.

In aansluiting op de Griftdijk kunnen maximaal 3 woningen worden ingepast in een groene setting van ruime tuinen. De bestaande bomen kunnen hierin een beeldbepalende rol spelen. De woningen kennen een losse opzet met een verspringende rooilijn en staan op ruime afstand van elkaar maar tenminste op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante ruimtelijke beleid en wetgeving besproken.

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (drie woningen), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6 van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar het provinciale en gemeentelijke beleid

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Relevant provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening zijn in 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en worden twee maal per jaar geactualiseerd.

3.2.1 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening een eigen invulling aangegeven. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik houdt in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moet worden. Het creëren van een goede sociale infrastructuur in de Waalsprong is een belangrijke voorwaarde voor de totstandkoming van een hoogwaardig woon- en leefklimaat. De voorliggende ontwikkeling maat de realisatie van drie vrijstaande woningen naast de drie bestaande/toegestane mogelijk. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gesitueerd binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Wijzigingen naar de bestemming Wonen zijn ter plaatse dus toegestaan.

In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De gemeenten in de Stadsregio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma. Het netto woningbouwprogramma van voorliggend plan betreft 3 woningen.

Hiermee voldoet het plan aan de kwalitatieve uitgangspunten van het KWP3. Gezien de zeer geringe omvang van voorliggend plan en het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, is het aannemelijk dat het plan ook past binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het KWP3. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3 van de Verordening. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat het plan voorziet in een lokale behoefte.

3.3 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. Ook voor andere beleidsvelden blijft regionale afstemming in veel gevallen noodzakelijk.

3.4 Relevant gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsstrategie Waalsprong Nijmegen, een andere aanpak (2013)

Samen met bewoners, projectontwikkelaars, corporaties, beleggers en andere partijen werkt gemeente Nijmegen aan de Waalsprong: een aantrekkelijk stadsdeel dichtbij de historische binnenstad op een unieke locatie in het Betuwse landschap en aan de oever van de Waal. In 2007 is als uitwerking van het door de Raad vastgestelde Voorkeursmodel het eerste Ontwikkelingsbeeld voor de Waalsprong opgesteld. Veel van de ambities uit het Ontwikkelingsbeeld 2007 zijn waargemaakt.

Door veranderde tijden en inzichten was de gemeente aan een geactualiseerd Ontwikkelingsbeeld met een nieuw perspectief, een andere manier van gebiedsontwikkeling en een aangepaste fasering toe. De ambities voor de Waalsprong blijven echter onverminderd van kracht: het realiseren van een aantrekkelijk, kwalitatief en duurzaam stadsdeel. De ontwikkelingsstrategie 2013 geeft duidelijkheid over de koers tot en met 2016 en is tegelijkertijd globaal en flexibel genoeg om ruimte te bieden voor - nog onbekende en deels onvoorspelbare - toekomstige ontwikkelingen. De Ontwikkelingsstrategie 2013 is een uitwerking van de Stadsvisie 2020 en de Structuurvisie Nijmegen 2013 - 2020. Ook de geactualiseerde Nota Beeldkwaliteit is er in verwerkt.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling is in overeenstemming met het beleid uit de Ontwikkelingsstrategie Waalsprong Nijmegen.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Wonen

Woonvisie Nijmegen 2015 – 2020, samen werken aan goed wonen

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de vastgestelde Woonvisie 2015-2020 "Samen werken aan goed wonen". In deze woonvisie wordt het woonbeleid tot 2020 uiteengezet. De crisis zorgde niet alleen voor een andere marktwerking, ook door wet- en regelgeving zijn verhoudingen tussen stakeholders op het beleidsveld van wonen gewijzigd. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten.

Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. De aandacht voor de woningbouwopgave in de Waalsprong en het Waalfront is onverminderd. We veranderen de beleidslijn door het 'nee tenzij' beleid, waarbij we voornamelijk voorrang gaven aan ontwikkelingen in de Waalsprong en Waalfront, te veranderen in 'ja mits' beleid. Hiermee stimuleren we het bouwen in de bestaande stad. Deze beleidswijziging vraagt nog om een uitwerking die gericht zal zijn op het bouwen naar behoefte en een ongedeelde stad.

Deze locatie ligt in de Waalsprong in het nieuw te ontwikkelen gebied Zuiderveld. De uitbreiding met 3 vrijstaande woningen past binnen de ontwikkeling van dit gebied. Realisatie van de woningen draagt daarmee bij aan de ontwikkeling van de Waalsprong en voorziet in de vraag naar grondgebonden woningvraag in een groenstedelijk woonmilieu.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het woonbeleid en is niet in strijd met het woonbeleid.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In deze ruimtelijke verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Daarnaast zijn verkeer en visuele aspecten van belang en mogelijk andere hinderaspecten. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Daarnaast wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones, elektromagnetische velden etc.

Het huidige plan maakt 3 extra woningen mogelijk aan de oostzijde Griftdijk waar momenteel een groenbestemming en wonen geldt. Aan de overzijde van de straat is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen op Griftdijk 95 een autobedrijf (SBI 4511, categorie 2). Een zwaardere categorie bedrijven is op deze locatie ook niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. De afstand van het bedrijf tot aan de nieuwe woonbestemming is groter dan 30 meter. Van dit bedrijf is dan ook geen hinder te verwachten.

Doorwerking plangebied

Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De 3 woningen liggen binnen de zone van de Griftdijk. Voor deze weg is akoestisch onderzoek verricht.

De voorkeurswaarde uit de Wgh voor wegverkeer bedraagt 48 dB. Deze waarde mag bij voorkeur niet worden overschreden. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een hoge waarde worden vastgesteld. In de Wgh en "Beleidsregels Hogere Waarden Wet geluidhinder" staan deze voorwaarden omschreven.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij de 3 woningen de voorkeurswaarde vanwege wegverkeer op de Griftdijk wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB.

De geplande ontwikkeling kan alleen worden gerealiseerd als voor de 3 woningen een hogere waarde is vastgesteld. Een hogere waarde procedure is dus noodzakelijk. Het plan voldoet aan het ontheffingscriterium "de woning beschermt bestaande of nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen doelmatig af (in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend)". De 3 woningen hebben een geluidluwe zijde aan de achterzijde van de woning. De tuin komt aan de achterzijde van de woning te liggen en ligt daarmee geluidluw. Verder zijn er nog indelingseisen van toepassing omdat de geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt.

Doorwerking plangebied

Bij de woningen moet worden voldaan aan de geluidweringseisen, zodanig dat voor de toegestane binnenwaarden minimaal wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit aspect moet i.h.k.v. de omgevingsvergunning worden getoetst

4.4 Luchtkwaliteit

Als een ruimtelijk plan getoetst wordt op luchtkwaliteit, moet worden gelet op de volgende twee zaken:

- 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, fijnstof (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 luchtkwaliteitonderzoek 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.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1 juni 2011

Tabel: Luchtkwaliteit

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 verbeterd 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 verbeterd (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, of;
- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

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

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien. Woningen zijn dus geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijnstof niet hoger dan de grenswaarden (tot 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ stikstofdioxide).

Doorwerking plangebied

Vanuit luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen

4.5 Externe veiligheid

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

- Het spoor van Nijmegen naar Den Bosch
- De Betuwelijn
- Hogedruk aardgastransportleiding A524 en A533

Plaatsgebonden risico

Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden ($\text{PR} \cdot 10^{-6}$) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de $\text{PR} \cdot 10^{-6}$ contour bedoeld. Er valt geen PR contour over het plangebied.

Het groepsrisico

De afstand tot het spoor van Nijmegen naar Arnhem en de Betuwelijn is dusdanig groot (respectievelijk 750 en 1350 meter) dat alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch scenario het plangebied kan bereiken. Hier volstaat dan ook een verwijzing naar de standaard verantwoording die staat opgenomen in de beleidsvisie externe veiligheid op pagina 33 en 34. In die visie is tevens opgenomen dat het bouwen van kwetsbare objecten (woningen) in de 100% letaal contour van hogedruk aardgastransportleidingen alleen mogelijk is na een zware verantwoording van het groepsrisico. Dit wil zeggen dat de locatiekeuze goed onderbouwd dient te worden. Daarbij is het van belang de noodzaak van de gekozen locatie te beargumenteren in het licht van de veiligheidsrisico's. Tevens dienen maatregelen te worden afgewogen in relatie tot de hoogte van het groepsrisico en dient het advies van de veiligheidsregio over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid zwaar mee te wegen. Deze systematiek sluit aan op de verplichte verantwoording volgens artikel 13 lid 1 van het Bevb.

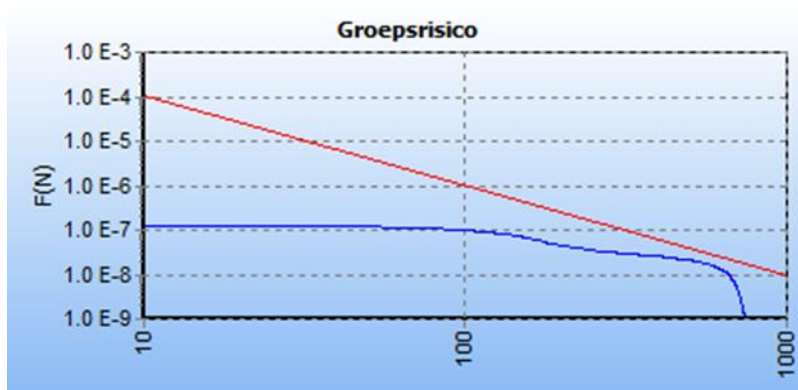
Het plangebied ligt nog net binnen de 100% lethaalcontour van de gasbuisleidingen. Beide gasbuisleidingen hebben een invloedsgebied van 540 meter aan weerszijde van de leiding en een 100% lethaal gebied van 210 meter. Dit laatste wil zeggen dat indien de leiding breekt er een fakkelbrand ontstaat waardoor iedereen op een afstand van 210 meter van de breuk komt te overlijden ten gevolge van de grote hittestraling van meer van 35 kW per m^2 . Deze grote gasbuisleidingen worden echter zeer goed beschermd tegen corrosie en andere risico's op leidingbreuk. De kans op zo'n leidingbreuk is dan ook zeer klein. Het plan voorziet in het realiseren van drietal nieuwe planologische woningen waardoor een iets hogere dichtheid van personen wordt toegelaten in de nabijheid van de buisleidingen. Het berekende groepsrisico zal hierdoor echter niet toenemen. Dit laatst is met name het geval

omdat de dichtheid aan personen in 100% lethaalzone van de buisleidingen al zeer hoog is. Tussen de planlocatie en de gasbuisleidingen ligt bijvoorbeeld een school. De meest recente berekening (Risico's gasbuisleidingen nabij basisschool Grote Boel, april 2016) van het groepsrisico in deze omgeving ten behoeve van het realiseren van een basisschool in de wijk Grote Boel is dan ook nog representatief voor de huidige situatie (zie onderstaande figuur).

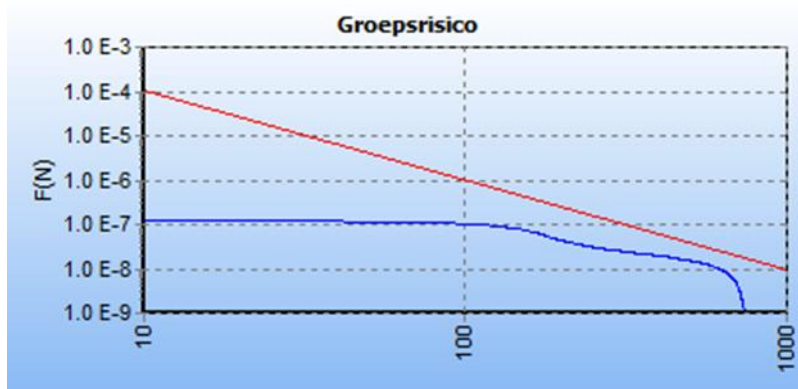


Figuur. Gasbuisleiding (blauw groene lijn) versus plangebied (pijl).

De hoogte van het groepsrisico van beide leidingen is weergegeven in onderstaande twee figuren. Deze groepsrisicoberekening is uitgevoerd over de kilometer buisleiding zoals die in groen is aangegeven in bovenstaande figuur.



Fn curve groepsrisico buisleiding A-524



Figuur. F_n curve groepsrisico buisleiding A-533

Maatregelen risicoreductie van gasbuisleidingen

Maatregelen zijn in te delen ruimtelijke veiligheidsmaatregelen, object gerelateerde maatregelen en bronmaatregelen. Bij de ruimtelijke veiligheidsmaatregelen is met name de keuze voor de locatie van belang. Gezien de zeer geringe toename van dichtheid van personen door dit plan en het feit dat er geen meetbare effecten zijn op de hoogte van het groepsrisico is er geen onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. Ook worden om deze redenen bouwkundige maatregelen als niet realistisch beoordeeld. Bouwkundige maatregelen zouden ook slechts zin hebben bij een leidingbreuk op grotere afstand. De kans daarop is uiteraard zeer laag. Gezien de ernst van een dergelijk incident geniet het de voorkeur om de aandacht volledig te focussen op het nog verder verlagen van de kans op een dergelijk incident. De extra gronddekking waartoe al eerder is besloten bij de realisatie van de school in de wijk Grote Boel geeft hier invulling aan. Het betreft hier 2 meter extra gronddekking op de buisleidingen over een traject van 550 meter tussen de griftdijk en de A325. Ook in de overdrachtssfeer is geen zinvolle maatregel te bedenken. Het enige rampscenario dat op kan treden na een breuk van de leiding is de fakkelbrand. Hierbij moet gedacht worden aan een fakkel van 80 meter hoog met zeer intense hittestraling. Geen enkele inpasbare structuur is hier tegen bestand. Maatregelen aan de buisleidingen zelf hebben als voordeel dat alle bewoners binnen het invloedsgebied iets veiliger zullen wonen.

Zelfredzaamheid en Bestrijdbaarheid

De Veiligheidsregio Gelderland Zuid is gevraagd te adviseren ten aanzien van de elementen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 24 oktober 2018 bracht de VRGZ haar advies uit. De VRGZ concludeert het volgende.

Het scenario van een fakkelbrand bij de buisleidingen geeft de bewoners van de te ontwikkelen woningen geen mogelijkheid zichzelf in veiligheid te brengen. De kans op het ontstaan van dit scenario is echter zeer laag. Voor het bestrijden van de fakkelbrand is de brandweer afhankelijk van het dichtdraaien van de gaskraan door de Gasunie. De beschikbaarheid van bluswater in de omgeving voor het blussen van secundaire branden is voldoende. De ambulancecapaciteit zal het eerste uur na een degelijk scenario onvoldoende zijn. Er zijn kortom weinig mogelijkheden om de effecten van het scenario fakkelbrand te verzachten door de inzet van hulpverleningsdiensten.

Doorwerking plangebied

Gezien de zeer geringe, niet kwantificeerbare, verhoging van de dichtheid te plaatse door de planvorming en de toch al zeer geringe kans op een incident bij de gasbuisleidingen is voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar.

4.6 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek Griftdijk (nabij nr. 12) Oosterhout, 02-11-2007, kenmerk 0715401A, P&J Milieuservices B.V.
- Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem Griftdijk 176 te Nijmegen, 12 juni 2018, 6829.002, Econsultancy

Uit de bodemonderzoeken blijkt:

- De grond is licht verontreinigd met lood, zink, kwik, PAK en minerale olie (0 – 0,5 meter diep);
- Het grondwater is licht verontreinigd met zink.
- Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond.

Uit het onderzoek blijkt er geen sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat geen sterke verontreiniging is aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen risico voor het beoogde gebruik..

Doorwerking plangebied

Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging. De rapporten zijn als bijlage toegevoegd.

4.7 Ruimtelijke veiligheid

Inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid

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

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd.

Inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid

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

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd.

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft is het in beginsel belangrijk dat gebouwen in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken. Daarbij zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van de gebouwen van belang. Deze toegang moet tot op 10 meter voor hulpverleningsvoertuigen te benaderen te zijn via de openbare weg of er dient een geschikte weg op eigen terrein te zijn en met een opstelplaats voor de brandweer (conform artikel 6.37 Bouwbesluit 2012). Doodlopende wegen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien dit onmogelijk is dan dient er een keervoorziening gerealiseerd te worden.

Behoudens de laatste meters tot de verder van de Griftdijk gelegen kavels zijn de woningen langs twee routes bereikbaar. Hier geldt dan ook geen bijzondere beperking. Artikel 6.37 van het Bouwbesluit geeft aan dat er een geschikte verbindingsweg dient te zijn vanaf de openbare weg tot aan de deur van de woningen. In praktijk is het voor hulpverleningsdiensten echter nog acceptabel als een opstelplaats tot op maximaal 40 meter afstand van de ingang van het pand bereikbaar is. Op basis van de aangeleverde informatie is niet op te maken in hoeverre hieraan voldaan wordt, maar dit punt behoeft aandacht bij de verdere uitwerking van het plan (in ieder geval voor de omgevingsvergunning bij daadwerkelijke bouw van de woningen).

Bluswatervoorziening

Het Bouwbesluit 2012 (artikel 6.30) stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De benodigde capaciteit van een dergelijke voorziening is voor de betrokken panden in dit plangebied minimaal 30 m³ water per uur.

De situatie qua bluswatervoorziening op deze locatie voldoet niet voor alle panden aan dit voorschrift. Een maximale afstand van 80 meter tot de opstelplaats van de brandweer is in praktijk nog werkbaar, maar ook deze ruimere praktijkrichtlijn wordt niet per definitie voor alle panden gehaald. De bluswatervoorziening behoeft dus nog aandacht bij verdere uitwerking van dit plan.

Doorwerking plangebied

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de VRGZ enkele aandachtspunten ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan met betrekking tot bluswatervoorziening en bereikbaarheid; dit zal bij verdere uitwerking van het plan nader beknemen moeten worden.

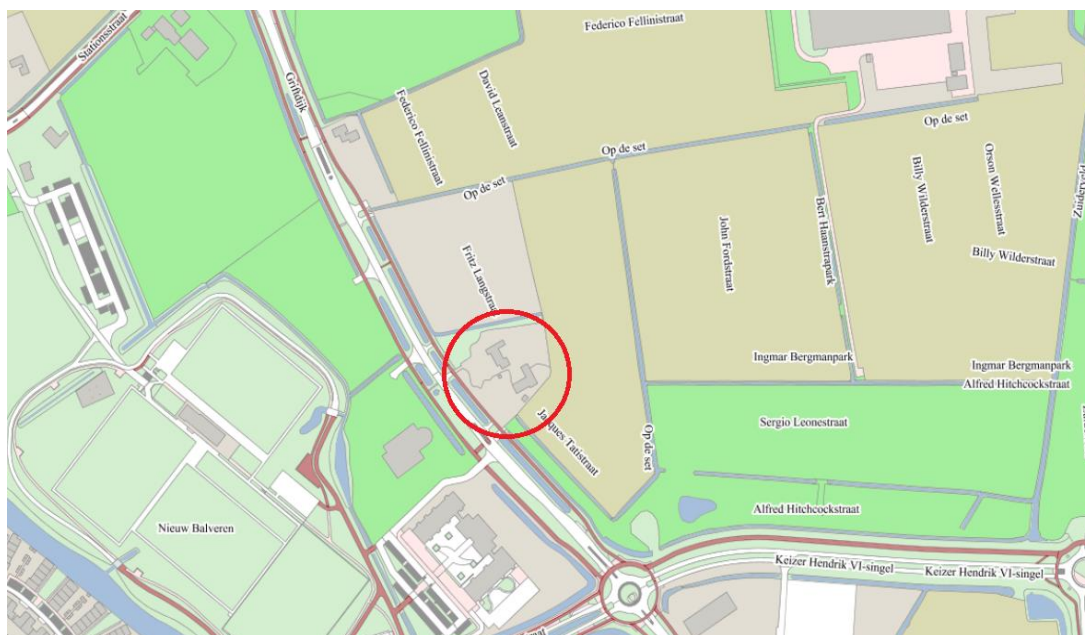
4.8 Water

De watertoets

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

Algemeen

Het plan behelst de realisatie van drie nieuwe planologische woningen op een perceel aan de Griftdijk. Aan de achterzijde van het perceel realiseert de gemeente Nijmegen de nieuwe wijk Zuiderveld west.



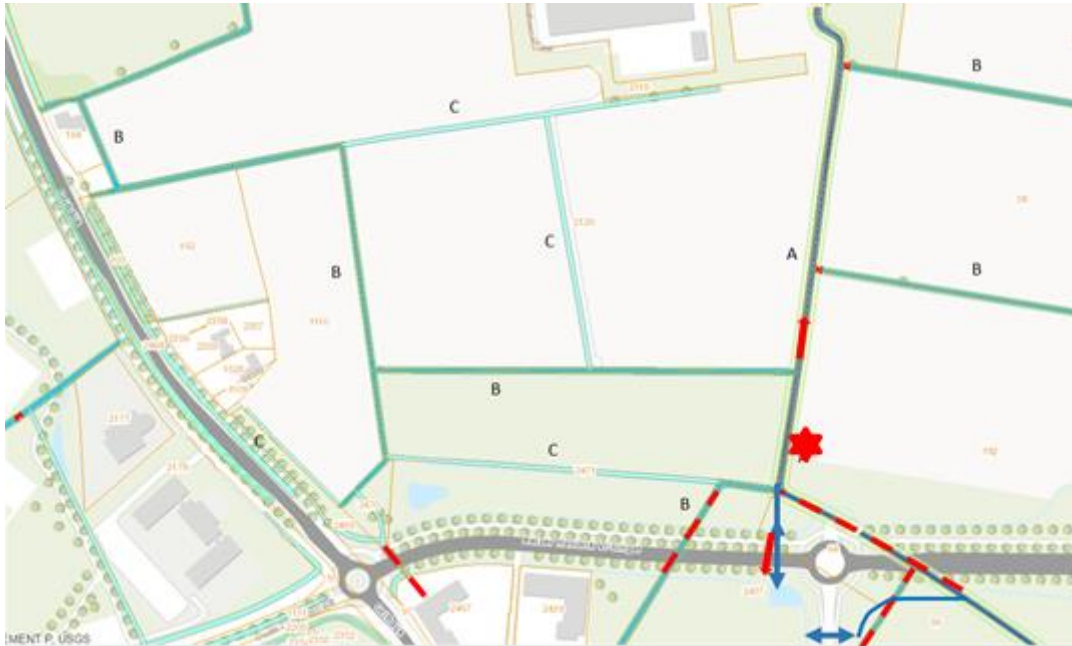
Plangebied in de omgeving

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Ressen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023, het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (2009) en de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (2013) relevant. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Aan de voorzijde van de woning tussen weg en fietspad ligt de c-watgang met nummer 107346. Aan de overzijde van de weg ligt een andere c-watgang. Deze watgangen hebben een afvoerfunctie voor het water dat afstroomt van de Griftdijk. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de c-watgang met nummer 106389. Deze blijft gehandhaafd en wordt zelfs verlengd aan de oostzijde van het plangebied. In of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen a- of b-watgangen. Achter het perceel waar de gemeente de nieuwe wijk Zuiderveld west realiseert, liggen verschillende watgangen. Het watersysteem in dit gebied wordt ten gevolge van de nieuwbouw conform waterhuishoudkundig plan ingrijpend gewijzigd.

Het watersysteem is al aangepast bij de aanleg van de Keizer Hendrik VI-singel en bestaat ter plaatse van Zuiderveld west uit een a-watgang die voorzien is van een tijdelijke dam. De watgang is daardoor gesplitst in een zuidelijke en een noordelijke afvoerrichting. De volgende figuur toont het aangepaste watersysteem. In de figuur zijn de rood gemarkeerde watgangen gedempt bij de aanleg van de Prins Hendrik VI singel en zijn de blauw gemarkeerde watgangen de aangelegde watgangen met duikers. De rode ster is de scheiding van de afvoerrichtingen.



Figuur: Watersysteem met aanpassingen (Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan woningbouwlocatie Zuiderveld west Waalsprong Nijmegen, Sweco 15 november 2017)

De a-watergang is via duikers verbonden met het singelsysteem van Oosterhout. Daarin wordt het water geborgen tot een peil van NAP +7,90 m en vervolgens beperkt afgevoerd. In droge perioden wordt een minimaal waterpeil van NAP +7,60 m gehandhaafd via de inlaat met gemaal K2 vanuit de Oosterhoutseplas. Het gemaal heeft één pomp voor de suppletie vanuit de plassen en één pomp voor de circulatie. Als het peil in de plassen hoger wordt dan NAP +7,90 m kan onder vrij verval water worden ingelaten. In natte perioden wordt het overtollige water afgevoerd naar de plassen.

Het noordelijke deel van de a-watergang is nu verbonden met de watergangen ten noorden van de A15. Het streefpeil in de a-watergang van dit Griftsysteem is NAP +7,90 m.

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:

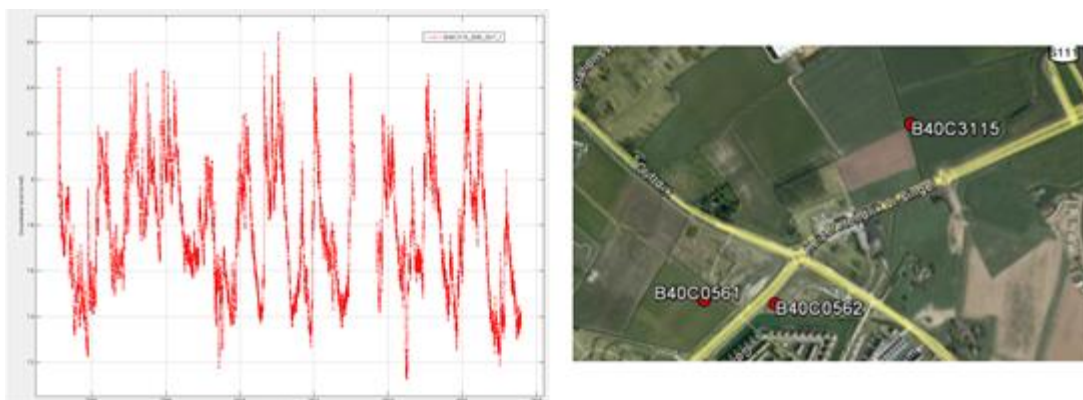
- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;
- 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 maatregelen (ter voorkoming van grondwateroverlast) te nemen op percelen die in particulier eigendom zijn. Eigenaren dienen zelf te zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen en gebouwen. Zij dienen in dat kader zelf bouwkundige maatregelen te treffen. Dit speelt met name 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.

Uit de meetgegevens van de peilbuis B40C3115 in het gebied Zuiderveld west heeft Sweco de grondwaterdynamiek bepaald en de GHG op NAP + 8,23 m berekend. Eerder heeft Royal Haskoning DHV een grondwatermodel voor de Waalsprong opgesteld en voor dit gebied een GHG van NAP + 8,70 m en een gemiddelde grondwaterstand van NAP + 8,53 m berekend.



Grondwaterdynamiek peilbuis B40C3115 (Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan woningbouwlocatie Zuiderveld west Waalsprong Nijmegen, Sweco 15 november 2017)

Voor het gebied Zuiderveld west zijn in overleg uiteindelijk een minimaal wegpeil van NAP +9,15 m en minimaal bouwpeil van NAP +9,65 m (kant verharding) vastgesteld. Andere niveaus zijn de bodem van de wadi op NAP + 8,70 m en het niveau van de drainage op NAP +8,30 m.

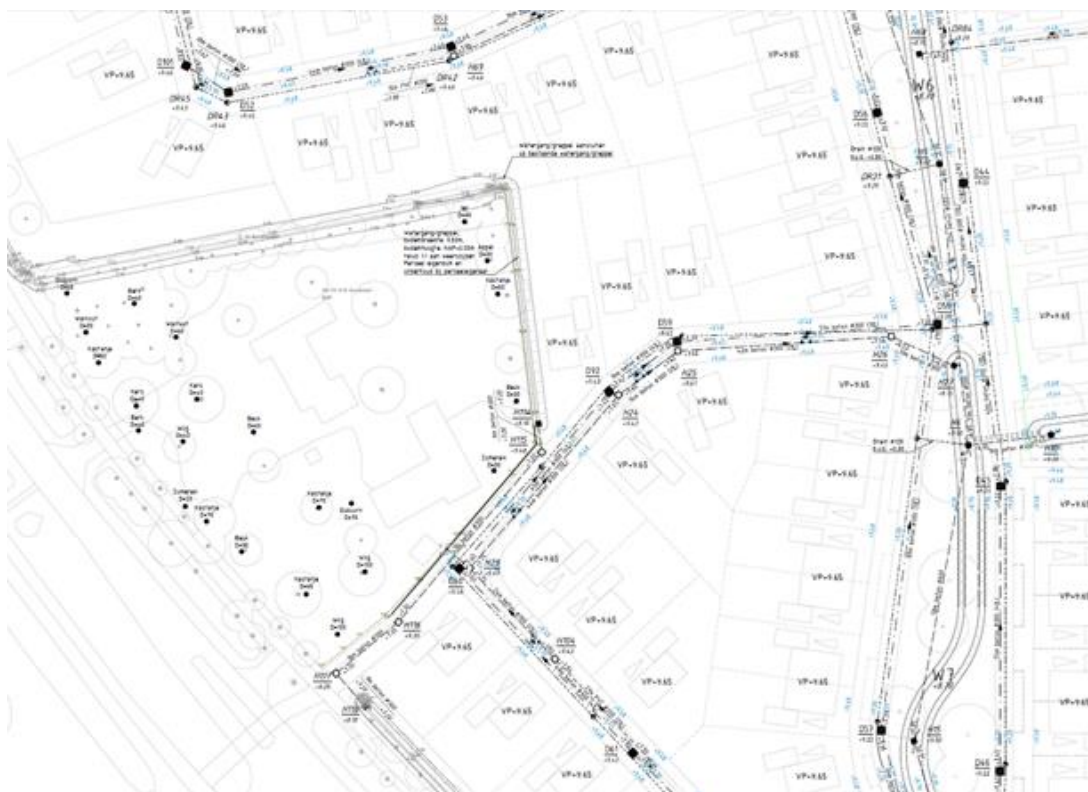
Riolering/Hemelwater

Het plan behelst de realisatie van drie nieuwe planologische woningen aan de Griftdijk. In de Griftdijk ter hoogte van het plangebied ligt geen riolering. Aan de achterzijde van het plangebied realiseert de gemeente Nijmegen de nieuwe wijk Zuiderveld. De riolering in die wijk is uitgevoerd als duurzaam gescheiden stelsel. De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Jacques Tatistraat in die wijk. Deze straat ligt aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer.

Het huishoudelijke afvalwater van de drie nieuwe planologische woningen 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 > Riolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig riolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald.



Figuur: Ontwerp riolering (Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan woningbouwlocatie Zuiderveld west Waalsprong Nijmegen, Sweco 15 november 2017)

Op grond van het Bouwbesluit moet hemelwater dat afstroomt 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.

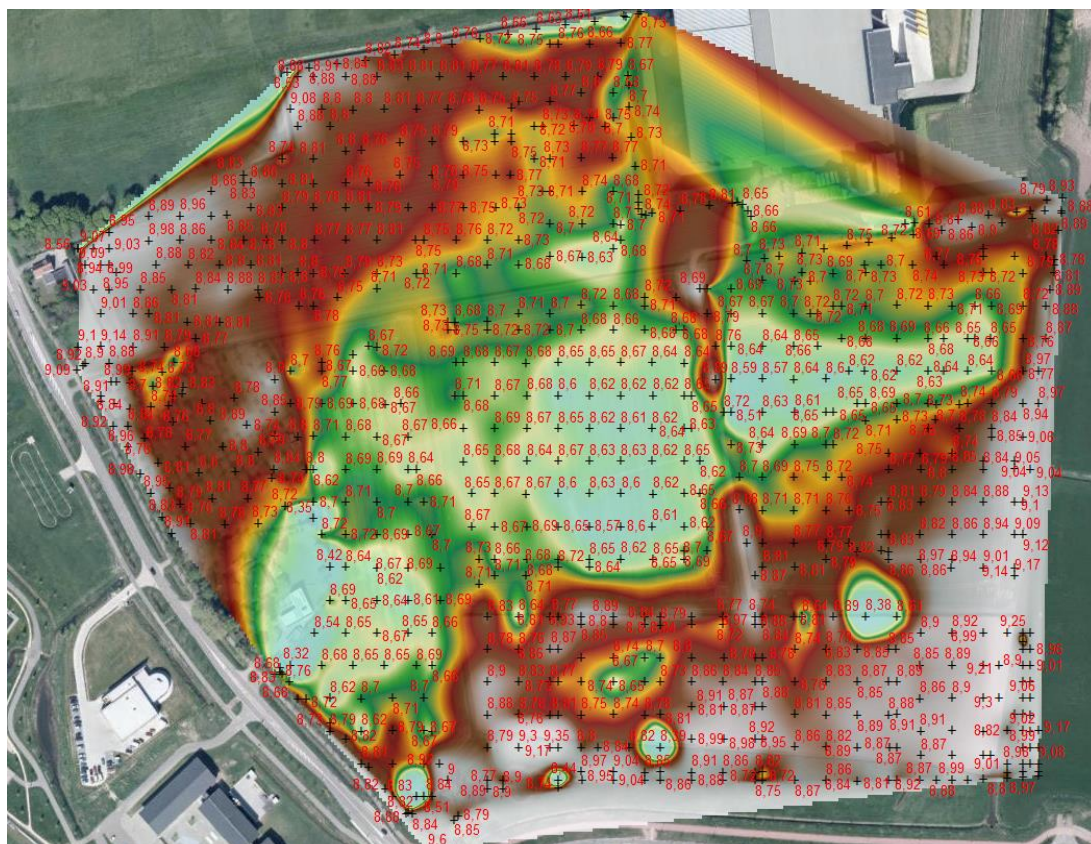
Van de verplichting het hemelwater op eigen terrein te verwerken, kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Het is niet uitgesloten dat het afstromende hemelwater onder voorwaarden naar de watergangen tussen plangebied en de nieuwe wijk Zuiderveld west afgevoerd kan worden. Voor de mogelijkheden hiervan dient contact opgenomen te worden met de gemeente Nijmegen.

Een aandachtspunt bij de afstroming is de hoogteligging van het gebied. Het huidige maaiveld van Zuiderveld west ligt tussen NAP +8,20 m en NAP +9,40 m. De volgende figuur geeft de hoogtemeting van het gebied weer. Uit die figuur blijkt dat het middelste gedeelte van het gebied het laagst gelegen gedeelte in het gebied is. Ook het plangebied ligt in dat laagst gelegen gebied.

De berekende maximale grondwaterstand van NAP +8,25 m in combinatie met een droogleggingseis van 0,70 m bij een T=10+10% neerslaggebeurtenis leidt tot een minimale maaiveldhoogte NAP +8,95 m.

Dit betekent dat het toekomstige gebied Zuiderveld west hoger zal liggen dan het plangebied. Ook voor het plangebied geldt de eis dat de maaiveldhoogte minimaal NAP +8,95 m moet zijn ter plaatse van de drie nieuwe woningen. De toekomstige hoogteligging van het omliggende gebied Zuiderveld west en de naastgelegen Griftdijk zijn

aandachtspunten bij de afvoer van het water.



Figuur: Hoogtemeting (Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan woningbouwlocatie Zuiderveld west Waalsprong Nijmegen, Sweco 15 november 2017)

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfilteerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

Voor plannen met meer dan 500 m² verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Voor plannen met meer dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig. Bij dit plan is de toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m². De aanleg van compenserende waterberging is niet nodig.

De nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer geeft de inhoud van een waterhuishoudkundig plan weer. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Het Waterschap Rivierenland beschikt over een verordening de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Voor het afvoeren van hemelwater van nieuw verhard oppervlak naar oppervlaktewater is zeker een vergunning nodig.

4.9 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 in werking 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.



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 11 juni 2018 heeft Econsultancy een quickscan beschermde soorten uitgevoerd op het perceel Griftdijk 176 en 178. Uit de quickscan blijkt dat bij mogelijke broedlocaties van de ransuil, sperwer en/of boomvalk er negatieve effecten kunnen optreden en wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie naar nesten uit te voeren in de (winter)periode, waarin het bladerdek van de bomen is. Gedurende deze periode zijn nesten gemakkelijker waar te nemen en kan een indicatie gegeven worden of nader onderzoek naar de betreffende soorten benodigd is.

Ten aanzien van vleermuizen wordt geadviseerd om verlichting armaturen te gebruiken die naar beneden schijnen en daarmee zo min mogelijk strooilicht te veroorzaken of andere vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

De te kappen bomen zijn niet beschermd conform artikel 4 van de Wet natuurbescherming. De oppervlakte van de te kappen bomen maakt geen onderdeel uit van een bosoppervlak van meer dan tien are, of het betreft een rijbeplanting van maximaal twintig bomen; hierdoor vallen ze niet onder de definitie houtopstanden. Mogelijk is er wel sprake van een gemeentelijke kapverordening. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan kapwerkzaamheden contact op te nemen met het bevoegd gezag.

Uit het vervolgonderzoek van 8 augustus 2018 blijkt dat de aanwezige nesten op het moment van inspectie niet in gebruik zijn door bovengenoemde soorten. Tevens kan worden aangenomen dat deze bomen niet in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats van een van eerder genoemde soorten. Voor de aangetroffen nesten dient er gewerkt te worden buiten het broedseizoen. Mocht dit niet mogelijk zijn dient er voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelcontrole te worden uitgevoerd.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

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

Gelders Natuurnetwerk

In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd.

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

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

Groene ontwikkelingszone

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De oude ecologische verbindingzones (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.

Nationale Landschap Gelderse Poort

De Gelderse Nationale Landschappen staan symbool voor een mooi, divers en dynamisch Gelderland en hebben een boven regionale waarde. Met het Nationale landschap wordt nagestreefd om de kernkwaliteit te behouden en de landschappelijke samenhang te vergroten. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk als deze kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden.

De Gelderse Poort bestaat uit 2 deelgebieden: Ooijpolder en Rijnstrangen en de Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek. De openheid van de Ooijpolder vormt een sterk contrast met de beslotenheid van de bosrijke stuwwal. Beiden zijn karakteristiek voor de deelgebieden.

Gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit

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

Topindicator groen (2010)

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

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.

Handboek stadsbomen (2009)

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan "De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen". Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het

handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

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

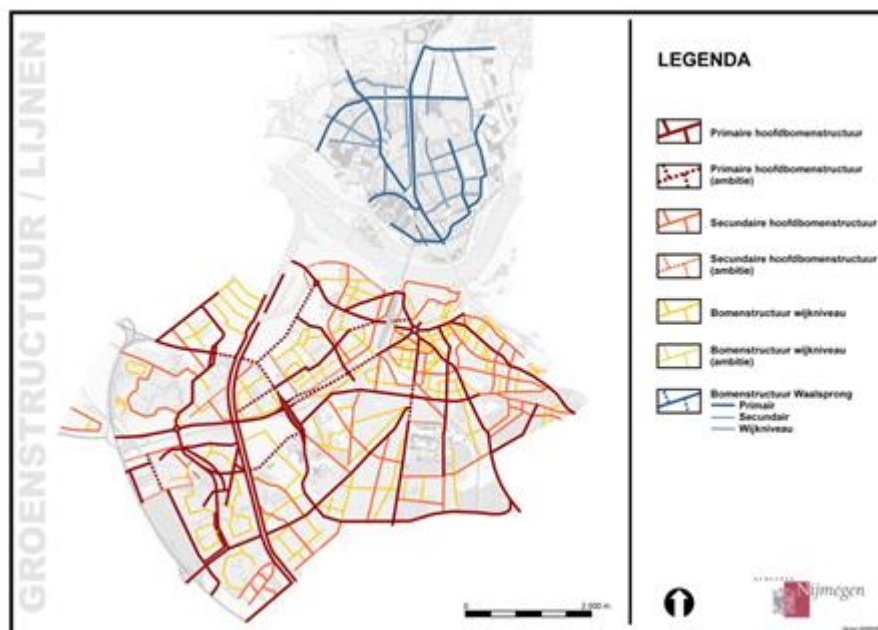
De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

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

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

Hoofdbomenstructuur

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



Betreffende dit plan blijft de hoofdbomenstructuur in stand.

Bijzondere bomen

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

hebben een goede levensverwachting. De waardebeoordeling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen.

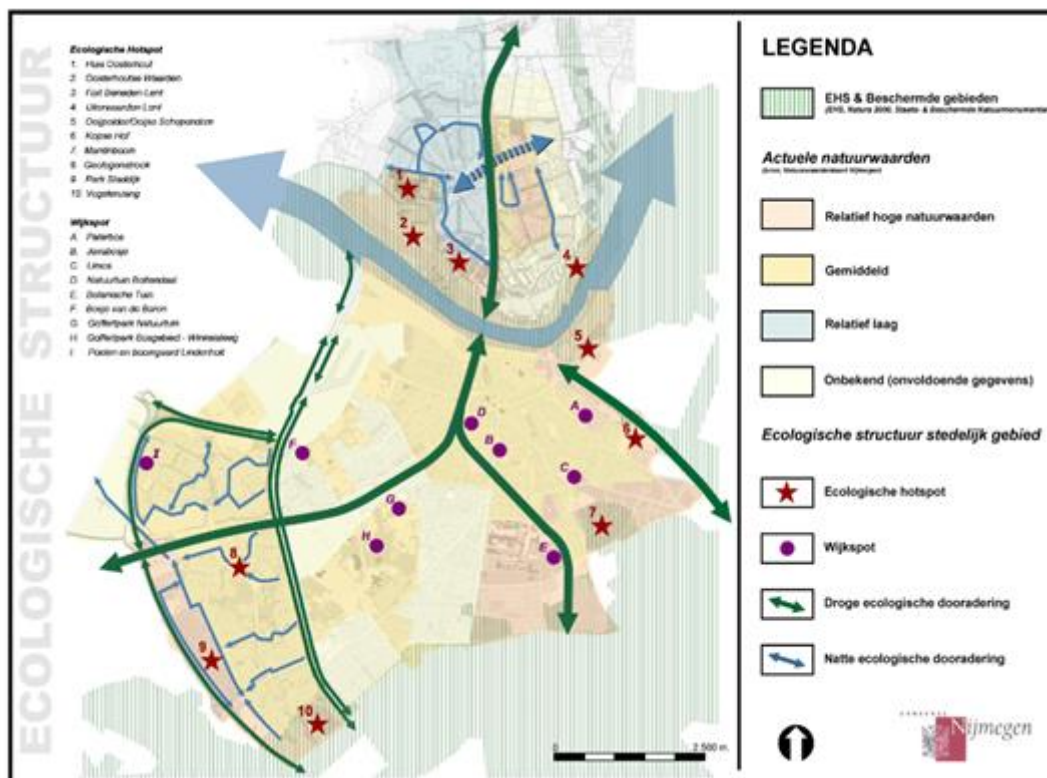
Daarnaast zijn er een aantal bijzondere bomen aan de lijst toegevoegd. Dit zijn de bomen die een bijzondere betekenis hebben of een geplant zijn vanwege een bijzondere gebeurtenis zoals o.a. de Wilhelminaboom, Julianaboom, Beatrixboom.

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

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.



In de compactere stadsdelen van Nijmegen zijn de mogelijkheden om nieuwe ecologische relaties te realiseren vaak erg beperkt. Handhaving en versterking van aanwezige waarden staat hier dan ook voorop. Vogels en vleermuizen zijn onlosmakelijk verbonden met de stad en het stedelijk groen. Ze hebben het niet altijd makkelijk in de stedelijke omgeving bijvoorbeeld bij het vinden van geschikte nestgelegenheden en verblijfsplekken. Naast het openbaar groen zijn ook de tuinen van belang voor vogels en andere fauna. Doordat heggen verdwijnen, tuinen verstenen en hedendaagse huizen vrijwel helemaal gesloten zijn, ontstaan minder mogelijkheden voor stadsvogels en vleermuizen. Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze campagne is om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van versterking worden daarbij onder de aandacht gebracht. Denk hierbij aan de afbreuk van de biodiversiteit en aan klimaatverandering. Minder groen in de tuin betekent minder vogels, insecten en andere dieren.

Bij nieuwe ontwikkelingen ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Het bewust aanbrenge van schuil en nestgelegenheden aan nieuwe of bestaande gebouwen is een kans die veelal eenvoudig benut kan worden.

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.

Groen en klimaat

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; 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.

Ambities voor groen in relatie tot water

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.

4.10 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, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen gebouwen, objecten en structuren met cultuurhistorische waarde te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en in het bestemmingsplan te verankeren.

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd 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.

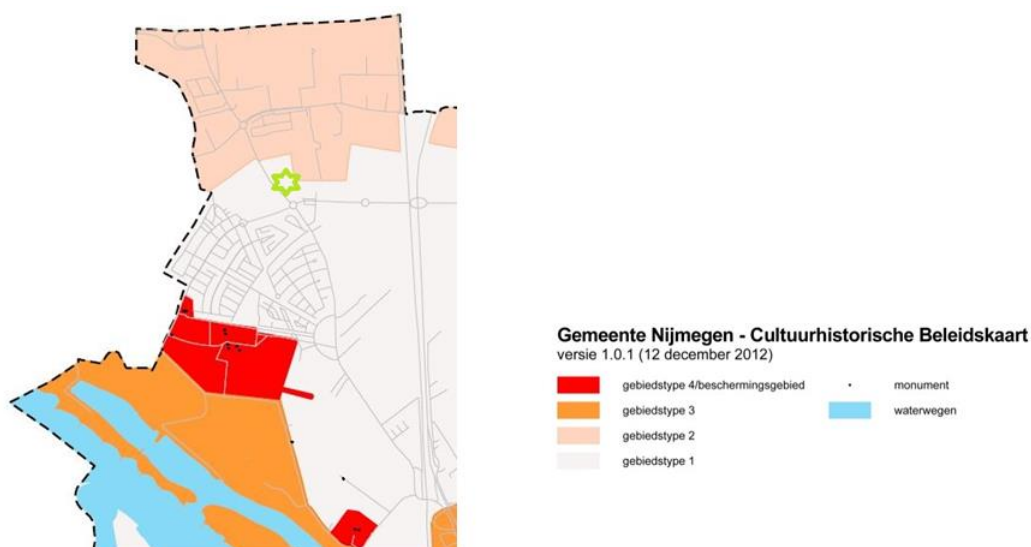
Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

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. Diverse gebouwen en objecten in Nijmegen Zuid staan op de aandachtslijst.

Nota Cultureel Erfgoed

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.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Beleidskaart met indicatie van het plangebied

Het bestemmingsplangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. Bij ruimtelijke plannen wordt daarom alleen gestreefd naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren. Voor dit gebiedstype wordt in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen, indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle structuren.

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of panden die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan.

Cultuurhistorisch waardevolle structuren in het plangebied

Het plangebied ligt aan de Griftdijk, het tracé van de verdwenen historische trekvaart tussen Nijmegen en Arnhem. De Griftdijk vormt de belangrijkste ruimtelijke drager in het plangebied en is ook voor het Waalspronggebied een prominente ruimtelijke structuur. Ten opzichte van het omliggende landschap heeft de Griftdijk een hogere ligging, die op veel plekken langs de weg nog goed beleefbaar is. De Griftdijk vormde vroeger de westelijke kade van de gedempte trekvaart. Aan de oostzijde van het kanaal lag de Leemdijk. Het tracé van de trekvaart en de naastgelegen Leemdijk is nog herkenbaar als een brede, onbebouwde zone; de bebouwing ligt op ruime afstand van de weg. De onbebouwde zone herinnert aan het tracé van de voormalige trekvaart en Leemdijk en levert daardoor een bijdrage aan de zichtbaarheid van de historische ontwikkeling van het gebied en van de geschiedenis van deze verdwenen, historische transportader. Gezien de ouderdom van de trekvaart en de belangrijke rol die deze in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied heeft gespeeld hebben de Griftdijk en de onbebouwde strook aan de oostzijde ervan cultuurhistorische waarde.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van drie nieuwe planologische woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent een verdichting van de bestaande bebouwing aan de Griftdijk die bovendien gedeeltelijk plaatsvindt op het tracé van de voormalige trekvaart. De cultuurhistorie van het plangebied wordt met deze bestemmingsplanwijziging in mindere mate zichtbaar.

4.11 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 dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de 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 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 luiden 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. Ook dit wordt straks onderdeel van de Omgevingswet.

Gemeentelijke beleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, 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 Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden worden overgenomen in (nieuwe) bestemmingsplannen. Nieuwe inzichten worden in deze kaart verwerkt en waar nodig zullen deze zo overgenomen worden in nieuwe bestemmingsplannen.

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.

Doorwerking plangebied

Direct grenzend aan het plangebied heeft inventariserend veldonderzoek proefsleuven (IVO-P) plaatsgevonden. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is om in het plangebied behoudenswaardige vindplaatsen te verwachten. Er wordt daarom in dit bestemmingsplan voor het plangebied geen archeologische waarde opgenomen.

De hieronder gestelde meldingsplicht ten aanzien van toevalsvondsten blijft voor het hele plangebied van kracht.

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 Erfgoed. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

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

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

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

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt omsloten door de "wijk" Zuiderveld-West deze ligt in het stadsdeel Nijmegen-Noord. In het plangebied worden 3 woningen ontsloten de aan Griftdijk. Aan de Fritz Langstraat komen twee kavel te liggen die ontsluiten aan deze weg en één kavel krijgt een ontsluiting aan de Jacques Tatistraat. De Griftdijk functioneert als een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. De Fritz Langstraat en Jacques Tatistraat gaan functioneren als een erftoegangsweg binnen een 30 km/u zone.

Langzaam verkeer

Het plangebied kan via de Griftdijk ontsloten worden door fietsers en voetgangers. Het plangebied kan vanuit Fritz Langstraat en de Jacques Tatistraat en een verbindend fietspad tussen de Op de set en Griftdijk worden ontsloten door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Griftdijk. Deze bevinden zich op circa 150 meter loopafstand van het plangebied nabij rotonde Griftdijk / Oude Groenestraat.

4.12.2 Expeditie

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

4.12.3 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 Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening(2016).

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

4.12.4 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is bepaald welke snelheidsregime er geldt. Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

Het plangebied ligt aan een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom met maximumsnelheid van 60 km/h. en aan erftoegangswegen.

Verkeerstoename

Doordat in het plangebied het aantal woningen nagenoeg niet wijzigt is er geen significante verkeerstoename of verkeersafname.

De verkeerstoename ten aanzien van dit plan is niet significant voor de ontsluitende wegen. Het aantal verkeersbewegingen is minimaal en kan op de genoemde wegen verwerkt worden.

4.13 Klimaat

De hoofdbambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045; 20% energiereductie in 2020) stimulering van circulaire economie (streven 10 % circulaire inkoop in 2020; circulaire regio in 2050), en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

Deze ambities worden vooral ingegeven door de klimaatverandering die tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen noopt. Nijmegen heeft zich bij het Europese Convenant of Mayors for Climate and Energy aangesloten, De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering vastgelegd.

Daarnaast streeft Nijmegen duurzaam en meervoudig ruimtegebruik na; het plannen van geschikte functies op de juiste plaatsen in het stedelijk netwerk, zodat ontwikkelingen elkaar en de stad kunnen versterken.

Kernbegrippen voor het tegengaan van de klimaatverandering zijn compensatie en adaptatie.

Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om middels de energietransitie als stad energieneutraal te worden. Uitgangspunt is de gebouwde omgeving van het gas te halen, nieuwbouwwoningen worden niet op het gas aangesloten.

Ambitie is om energiegebruik te beperken door isolatie en een op de omgeving en bezonning afgestemde verdeling van functies.

Adaptatie is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

In de gebouwde omgeving zijn voor beperking van energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Afkoppeling van hemelwater in combinatie met een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Grotere gesloten verharde parkeervlakken dienen vermeden te worden, of voorzien te worden van voorzieningen als pergola's etc. om lokale oververhitting te beperken.

In de paragrafen over groen en waterhuishouding wordt hier verder invulling aan gegeven.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. In Nijmegen wordt de GPR-methodiek gehanteerd om prestaties van gebouwen te in beeld te brengen. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren.

Voor woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO2 uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere beheerlasten en een gezonder, comfortabeler gebouw. Uitgangspunt is nieuwbouwwoningen niet meer op het gas aan te sluiten.

Om de mogelijkheden voor energiebesparing en opwekking van duurzame energie per plan in beeld te brengen kan de voor het bouwplan noodzakelijke installatie ontwerp aangevuld worden met een energiescan. Hierin kunnen zowel de warmtevraag als de koelingsbehoefte onderzocht worden. Op die manier kan de bijdrage van dit project aan de hierboven genoemde doelstellingen in beeld worden gebracht.

De huidige regelgeving vereist al een relatief laag energiegebruik. Voor de toekomst wordt volledig energie neutrale bouw nagestreefd. Wij adviseren in eerste instantie de woning op deze ambitie te opwerpen (bijvoorbeeld gebruikmakend van de principes van passiefhuisbouw) en vervolgens te toetsen in hoeverre dit in de geraamde bouwsommen past. Dit geeft de mogelijkheid om indien het budget te krap is voor volledig energieneutrale woningen, die elementen achterwege te laten (zoals zonnepanelen) die bij een verdere verduurzamingsslag alsnog toegevoegd kunnen worden, terwijl er wel een optimale gebouwschil en daarop afgestemde installatie ontworpen worden.

In de Waalsprong wordt een systeem van duurzame stadswarmte aangelegd en wordt daarom geen gasnet aangelegd. Het plangebied valt binnen de concessie van dit warmtenet.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en de gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

In het vervolg van deze paragraaf worden de regels kort toegelicht.

5.2 Systematiek van de planregels

5.2.1 Planopzet

Het voorliggende plangebied is voorzien van een gedetailleerde eindbestemming. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming.

5.2.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.3 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, groen, verkeer etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

5.2.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, nutsvoorzieningen en beeldende kunst.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat algemene gebruiksregels omtrent evenementen en ondersteunende horeca. Evenwel zijn er regels opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Overige regels

In deze bepaling is een regeling opgenomen inzake parkeren. Daarin is onder meer bepaald dat bij het bouwen en/of wijzigen van het gebruik voldaan moet worden aan de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen of diens rechtsopvolger(s).

5.2.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m².

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 3 woningen mogelijk.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. de te vergoeden plankosten aan de gemeente zijn opgenomen. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

6.2 Financiële haalbaarheid

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is een vooraankondiging gepubliceerd. De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie liggen.

7.2 Procedure

7.2.1 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

7.2.2 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Ontwerpbesluit Hogere Waarde

Bijlage 2 akoestisch onderzoek

Bijlage 3 verkennend bodemonderzoek 2007

Bijlage 4 verkennend bodemonderzoek 2018

Bijlage 5 Flora en faunaonderzoek

Bijlage 6 memo nestinspectie flora en fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Groot Oosterhout - 9 (woningen omgeving Griftdijk 176) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP29009-ON01 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.

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.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren.

1.12 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.

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 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.

1.16 bebouwing

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

1.17 bed and breakfast

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

1.18 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen/woonschepen/woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.

- hotels en restaurants, voorzover zijn niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als 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 elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.19 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.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 BEVI-bedrijf

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

1.23 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.

1.24 bijgebouw

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

1.25 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.

1.26 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”.

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwkundige afscheiding

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

1.29 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'.

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 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.

1.34 cultuurhistorische waarden

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

1.35 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.36 dakterras

een terras op een plat dak.

1.37 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.38 erf

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

1.39 escortbedrijf

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

1.40 evenement

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

1.41 functiemengingsgebied

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

1.42 gebouw

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

1.43 geluidsgevoelige functies

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

geluidsgevoelige gebouwen

- a. woningen;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen:
 - 1. onderwijsgebouwen;
 - 2. ziekenhuizen;
 - 3. verpleeghuizen;

4. verzorgingstehuizen;
5. psychiatrische inrichtingen;
6. kinderdagverblijven.

geluidsgevoelige terreinen

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

1.44 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.45 grootschalige detailhandel (gdv)

winkels met een ondergrens van 1.500 m² bedrijfsvloeroppervlak, gebruikt voor de perifere vestiging van winkels in andere branches dan perifere detailhandel.

1.46 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.

1.47 hoofdbebouwing

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

1.48 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 belangrijkste is.

1.49 hoogwaardig openbaar vervoer

een vorm van openbaar vervoer die gepositioneerd kan worden tussen de traditionele bus en trein, waarbij de nadruk ligt op het snel en betrouwbaar en comfortabel vervoeren van passagiers over vrijliggende HOV-infrastructuur.

1.50 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.

1.51 laden en lossen

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

1.52 landschappelijke waarden

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

1.53 kwetsbaar object

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

1.54 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.

1.55 natuurlijke waarden

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

1.56 nutsvoorziening

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

1.57 omgevingsvergunning

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

1.58 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.

1.59 ondersteunende horeca

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

1.60 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.61 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.

1.62 onzelfstandige woning

een woning waarbij een of meer voor bewoning noodzakelijke voorzieningen (zoals een keuken, douche en toilet) worden gedeeld met andere bewoners van het pand. Een onzelfstandige woning kan wel een eigen toegang hebben. Voorbeelden zijn kamerbewoning, een woongroep en een meergeneratiewoning.

1.63 overig bouwwerk

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

1.64 overkapping

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

1.65 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.

1.66 parkeren

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

1.67 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.68 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.69 productiegebonden detailhandel

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

1.70 prostituee

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

1.71 prostitutie

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

1.72 prostitutiebedrijf

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

1.73 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.

1.74 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, seks theater, een parenclub, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.75 seksinrichting

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

1.76 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.

1.77 straatmeubilair

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

1.78 straatprostitutie

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

1.79 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.

1.80 verblijfsgebied

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

1.81 vervoermiddel

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

1.82 voertuig

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

1.83 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.84 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.85 wadi

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

1.86 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.87 wonen

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

1.88 woning

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

1.89 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.

1.90 zelfstandige woning

een woning met een eigen toegang waarbij de voor bewoning noodzakelijke voorzieningen (zoals een keuken, douche en toilet) niet gedeeld hoeven te worden met andere bewoners van het pand.

1.91 zijdelingse perceelsgrens

de zijanten van een perceel.

1.92 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.93 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.

1.94 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, hekwerken, luifels, balkons 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

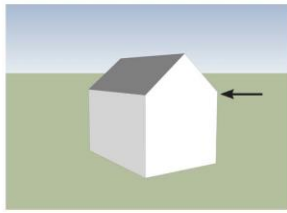
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

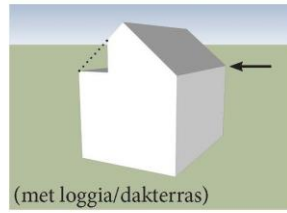
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

ZADELDAK

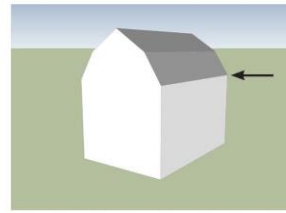


ONDERBROKEN ZADELDAK

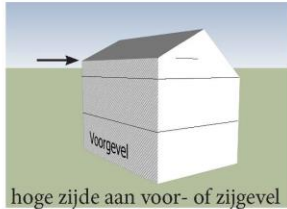


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

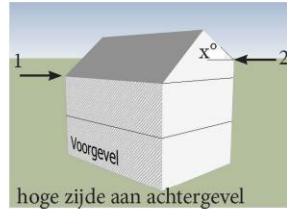


ASYMMETRISCH ZADELDAK



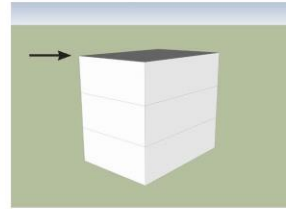
hoge zijde aan voor- of zijgevel

ASYMMETRISCH ZADELDAK

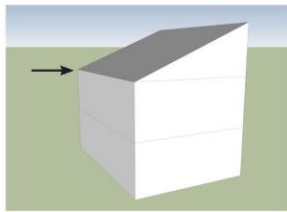


hoge zijde aan achtergevel
1: als hellingshoek $x \geq 30^\circ$
2: als hellingshoek $x < 30^\circ$

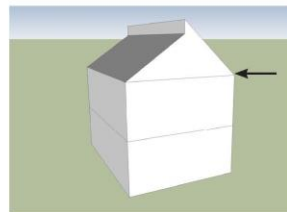
PLATDAK



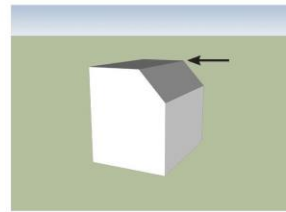
LESSENAARSDAK



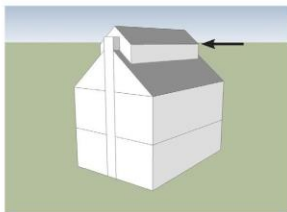
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



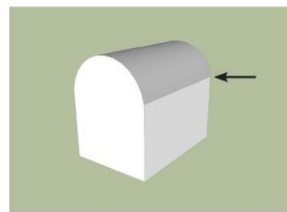
GEDEELTELIJK PLATDAK



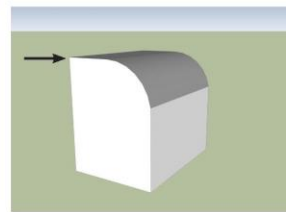
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



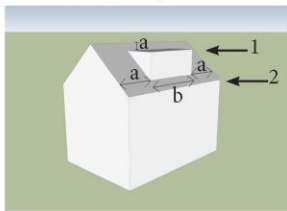
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

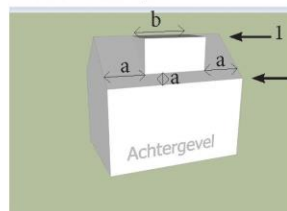


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



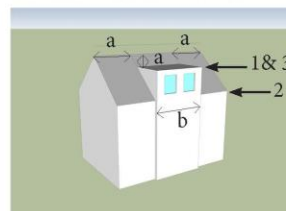
1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



1: als $b > 80\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 80\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



1: als $b > 30\%$ of 3m , of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 30\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.14 hoogte van een windturbine

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

2.15 inhoud van een bouwwerk

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

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.17 peil

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

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

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

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.19 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 7.2;
- c. 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. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 8 meter bedragen. Reclamemasten zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren;

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen;
- b. gebouwen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en);
- c. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- d. in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing;
- e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
 1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 2 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 40% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
 2. bestaande aan- en uitbouwen en overkappingen met een diepte van meer dan 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 3. het is toegestaan, indien en voor zover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een bestaand bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met aan- en uitbouwen mits:
 - aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid;
 4. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;

- b. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 8.1;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

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

5.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak met dien verstande dat per bouwvlak sprake mag zijn van maximaal 1 woning';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
 - 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
 - 4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
 - 5. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - 2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden;

3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 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 m²: 50% van dat erf;
 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
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 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen. Bij kavelsplittingsen geldt dit voor ieder afzonderlijk bouwperceel.
- e. 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;
- f. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Beeldende kunst

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

7.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

7.3 Ondergronds bouwen

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

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- e. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 7.2 is toegestaan;
- f. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- g. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

8.1.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder lid 2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

8.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m² 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. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

8.2 Seksbedrijf

8.2.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeerregels

10.1.1 Algemene parkeerregels

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

10.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

10.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

10.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.2 en in lid 10.1.3. Het bevoegd gezag neemt hierbij, conform de beleidsregels Parkeren, in overweging of:

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

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

10.1.5 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

11.1.3 Uitzonderingen

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.3 Uitzonderingen

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Groot Oosterhout - 9 (woningen omgeving Griftdijk 176)'.