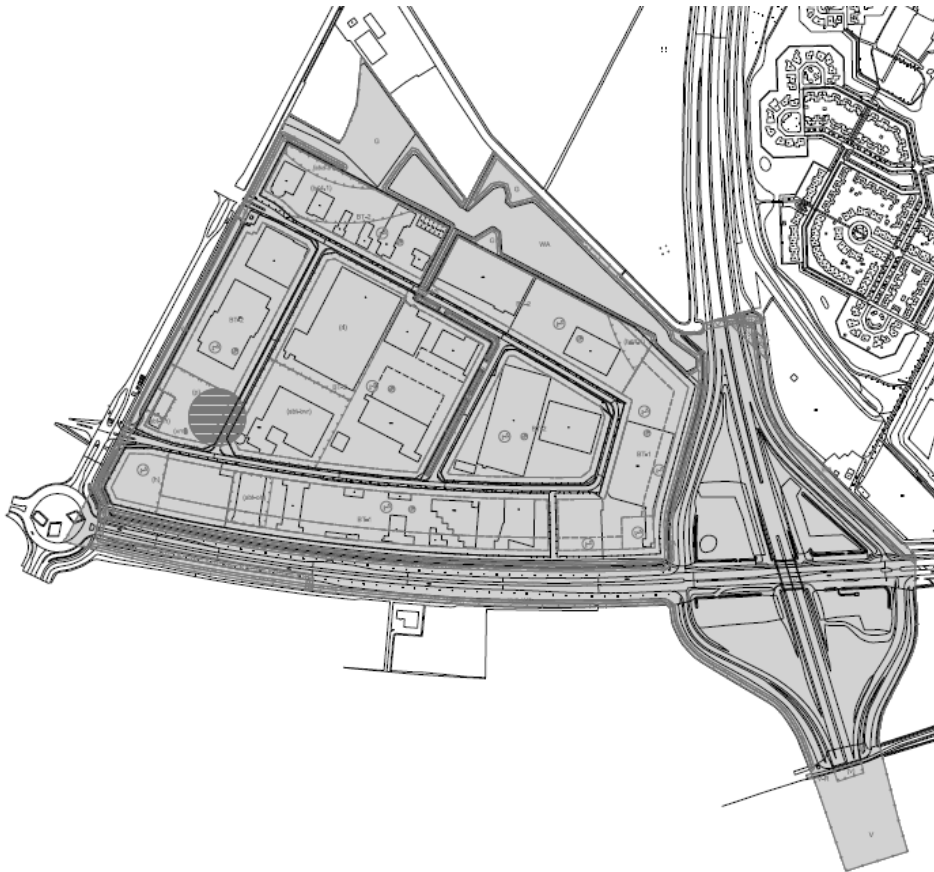


Partiele herziening Nijmegen Groot Bijsterhuizen – 1 (reparatieplan)

Vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Relatie bestemmingsplan - partiële herziening	7
Hoofdstuk 2	aanpassingen	9
2.1	Verhardingspercentage	9
2.2	Perceelsbreedte	9
2.3	Afstand tussen gebouwen	9
2.4	Bebouwingspercentage	9
Hoofdstuk 3	Juridische planbeschrijving	11
3.1	Bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 4	Planologische verantwoording	13
4.1	Waterhuishouding	13
4.2	Huidig watersysteem	13
4.3	Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer	13
4.4	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan	14
4.5	Overwegingen en conclusie	16
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	19
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1	Inpraak	21
6.2	Vooroverleg	21
Regels		23
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	25
Artikel 1	Begrippen	25
Artikel 2	Wijze van meten	26
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Artikel 3	Bedrijventerrein - 1	27
Artikel 4	Bedrijventerrein - 2	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	29
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 6	Overgangsrecht	31
Artikel 7	Slotregel	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenten Nijmegen en Wijchen ontwikkelen en beheren gezamenlijk het bedrijventerrein Bijsterhuizen. Beide gemeenten participeren in de "Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bijsterhuizen". Voor zowel het Nijmeegs als Wijchens grondgebied is een inhoudelijk grotendeels eensluidende bestemmingsplanregeling vastgesteld.

Op dit moment is er sprake van een grotendeels ingevuld bedrijventerrein. De verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein en de behoefte aan goede beheermogelijkheden vragen voortdurend om het monitoren van de bestaande regeling.

De aanleiding van deze correctieve herziening is ook het gevolg van het monitoren van de bestaande en gewenste ontwikkelings- en beheer mogelijkheden. Geconstateerd is dat er regelingen in het plan zijn opgenomen, die in het kader van een doelmatig gebruik, aanpassing c.q. aanvulling behoeven.

Het betreffen:

- maximale perceelsbreedte van 100 meter binnen de bestemming Bedrijventerrein - 1;
- een voorgeschreven maximum verhardingsoppervlak in de bestemmingen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2;
- het toestaan om af te wijken van de maximum bebouwingspercentage;
- De afstand van 15 meter tussen gebouwen bij zichtlocaties.

Deze correctieve herziening richt zich uitsluitend op het Nijmeegs deel van het bedrijventerrein. Wijchen zal eenzelfde herziening doorvoeren voor het Wijchense deel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het geldende bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen is op 1 april 2015 vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het nijmeegse gedeelte van het bedrijventerrein Bijsterhuizen. In het oosten wordt de grens van het plangebied gevormd door de A73. Het verkeerspunt met de A/N326 is meegenomen binnen de planbegrenzing. In het noorden grenst het bedrijventerrein aan het grondgebied van de gemeente Beuningen (landelijk gebied). In het westen grenst het plangebied globaal gezien aan de Wilhelminalaan en de Schoenaker. Aan de zuidzijde wordt het plan begrensd door het plangebied Woeziksestraat en omgeving.

1.3 Relatie bestemmingsplan - partiële herziening

Deze partiële herziening is een wijziging op het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen. de planregels van het vigerende bestemmingsplan blijven van toepassing, met uitzondering van de maximale kavelbreedte en maximale bebouwingsoppervlak, deze worden verruimd. De verbeelding blijft ongewijzigd. Door deze wijzigingen zijn ook twee begrippen aangepast.

De toelichting bij deze partiële herziening is beknopt. Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische aspecten. Voorliggende partiële herziening betreft een ondergeschikte herziening/aanpassing van het bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen. Het beleid van de hogere overheden, is nog steeds van toepassing. Dit geldt eveneens voor het gemeentelijk beleid. De in het plan voorziene wijziging is geen (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.16 lid 2 Bro is dan ook niet van toepassing.

Voor het plangebied van 'Nijmegen Groot Bijsterhuizen' zijn tijdens de planologische procedure de benodigde onderzoeken al uitgevoerd. Deze partiële herziening bevat geen zodanige aanpassingen dat nieuwe of aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 2 aanpassingen

Aanleiding voor de correctieve herziening is te komen tot een doelmatige en zo efficiënt mogelijke regeling. Een eenduidige, toetsbare regeling die goed kan worden nageleefd en waar nodig kan worden gehandhaafd.

2.1 Verhardingspercentage

In de planregels is onder de artikelen Bedrijventerrein - 1 en Bedrijventerrein - 2 een maximum verhardingspercentage van 80% opgenomen. De gemeente wilde voorkomen dat het terrein 100% verhard zou worden. Het opnemen van een verhardingspercentage blijkt niet doelmatig; naleving is lastig en handhaving is nauwelijks mogelijk. Er is voor gekozen om het verhardingspercentage niet via langer via de planregels te regelen. Om het waterbergingsbeleid toch te waarborgen krijgt in het Wijchens deel een specifiek gebied aangewezen gebied een dubbelbestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied. De dubbelbestemming toetst, alvorens nieuwe bebouwing en/of verharding wordt toegestaan, of deze bebouwing en/of verharding kan worden toegestaan.

2.2 Perceelsbreedte

In het artikel Bedrijventerrein - 1 is een minimale en maximale perceelsbreedte opgenomen. Het vastleggen van de maximale perceelsbreedte van 100 meter is ingegeven door beeldkwalitatieve motieven. Deze regel wordt geschrapt omdat gebleken is dat de beeldkwaliteit afdoende kan worden gewaarborgd met andere middelen dan dit te verankeren in de planregels.

2.3 Afstand tussen gebouwen

In het artikel Bedrijventerrein - 1 is een onderlinge afstand van minimaal 15 meter tussen gebouwen opgenomen. De regel wordt geschrapt omdat gebleken is dat ook in de beeldkwaliteitsnota is geregeld.

2.4 Bebouwingspercentage

Onder artikel 3.3.2 lid b en 4.4.2 lid b is beschreven dat er maximum bebouwingspercentage geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'. Om een flexibiliteit in te bouwen is er voor gekozen dit middels een binnenplanse afwijkingsprocedure te regelen. In feite wordt niet het bebouwingspercentage aangepast, maar het bouwplan, dat de bebouwingspercentage overstijgt, getoetst aan de binnenplannen opgenomen criteria. Aan artikel 3 en 4 van de planregels wordt een nieuw lid toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Juridische planbeschrijving

3.1 Bestemmingsplan

De digitale 1e herziening Bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen (reparatieplan) zorgt ervoor dat een aantal onderdelen in het bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen komen te vervallen. Het facetbestemmingsplan Parkeren blijft van toepassing.

Regels

De regels van het vigerende bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening met uitzondering van:

- artikel 3.1.2 lid b, de perceelsbreedte van de gronden bedraagt minimaal 50 m en maximaal 100 m, met dien verstande dat voor zover de bestaande perceelsbreedte groter is deze grotere maat voor het betreffende perceel als maximum geldt.
- artikel 3.1.2 lid g, bedrijfspercelen mogen maximaal 80 % worden verhard (terreinverharding en bouwwerken).
- artikel 4.1.2 lid g, bedrijfspercelen mogen maximaal 80 % worden verhard (terreinverharding en bouwwerken).

Onder 3.2.2 en 4.2.2 wordt opgenomen dat het bevoegd gezag onder bepaalde voorwaarde het maximum bebouwingspercentage kan verhogen met maximaal 10% (80% mag maximaal 90% worden, etc).

Verbeelding

De verbeelding blijft ongewijzigd.

Hoofdstuk 4 Planologische verantwoording

Gezien de ondergeschiktheid van de aanpassingen en de beperkte effecten, is het beschrijven van de beleidskaders en de omgevingsaspecten niet nodig. Wel dient het aspect waterhuishouding te worden onderzocht en onderbouwd. De gevolgen voor de waterbergingsopgave binnen het gehele bedrijventerrein (Nijmeegs en Wijchens deel) is onderzocht.

4.1 Waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal bestuursakkoord water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Overigens betreft de watertoets niet alleen het belang van de waterbeheerder, maar ook het gemeentelijk waterbelang.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering van meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

4.2 Huidig watersysteem

Het huidige watersysteem is beschreven in paragraaf 3.5 van de toelichting het bestemmingsplan Bijsterhuizen.

4.3 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Beleid Gemeente Nijmegen

Het waterbeleid van de gemeente Nijmegen is vastgelegd in het Gemeentelijk rioleringsplan 2017 tot en met 2023.

Zorgplichten

De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33 en Waterwet art 3.4). Hemelwater dient door percee-eigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden geveerd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5).

Wat betreft grondwater heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen dan wel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente Nijmegen en Wijchen vallen binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerprogramma opgesteld voor de periode 2016 - 2021. Dit plan is op 27 november 2015 vastgesteld en ingegaan op 22 december 2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

4.4.1 Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan

Sommige delen van het plangebied zijn opgehoogd. Voor de straatpeilen betekent dit dat deze liggen op een hoogte van 7,1 m +NAP in het noordwestelijk deel, tot 8,2 m +NAP in het zuidoostelijk deel. Gelet op de bestaande terreinhoogten wordt voldaan aan de ontwateringseisen.

Bij de aanleg van open water wordt voorzien in veilige oevers.

4.4.2 Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. Benutting, 2. Bodeminfiltratie, 3. Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. Afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatieplichtig op grond van het waterschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan

In het gebied Bijsterhuizen wordt verhard oppervlak niet aangekoppeld, en geborgen in de in het gebied aangelegde retentievoorzieningen. De hiervoor benodigde bergingscapaciteit binnen het plangebied is nog niet aanwezig. Er is wel voldoende ruimte binnen het plangebied om voldoende bergingscapaciteit te realiseren. Hiervoor wordt een reservering in fase 8 (Wijchens deel) middels een dubbelbestemming opgenomen. Naar het landelijke gebied wordt volgens de norm van 1,5 l/s/ha afgevoerd via een automatische stuw op de Nieuwe Wetering.

Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan vindt er weinig toename van verhardingen plaats ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Bij uitgifte van een perceel geldt de voorwaarde dat het gebied tussen de rooilijn en de erfgrens maximaal 50% verhard mag worden.

Het waterhuishoudingsplan Bijsterhuizen (2008) en de Quickscan Waterhuishouding Bijsterhuizen 2017 worden gehanteerd als basis. Hierin zijn alle waterhuishoudkundige aspecten vastgelegd.

4.4.3 Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan

In het gebied Bijsterhuizen is een Verbeterd Gescheiden rioolStelsel (VGS) aangelegd. Een deel van het regenwater wordt afgevoerd naar het vuilwaterstelsel en vervolgens verpompt naar de RWZI. Het surplus van het regenwater dat afvoert op het regenwaterstelsel voert af via regenwateroverstorten naar oppervlaktewater. Er zijn als gevolg van dit bestemmingsplan geen wijzigingen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

4.4.4 Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

4.4.5 Drinkwaterbesparing

Beleidsuitgangspunten

Drinkwaterverspilling dient te worden voorkomen. Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Gevolgen voor het plan

Geen bijzonderheden.

4.4.6 Beleving van water

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan

Geen bijzonderheden.

4.5 Overwegingen en conclusie

Overwegingen

In de artikelen 3 en 4 is een maximum verhardingspercentage van 80% voorgeschreven. Het opnemen van een verhardingspercentage blijkt in dit geval niet doelmatig; naleving is lastig en handhaving is, vanwege de algemene regel en de verschillende ontwikkelingen op een bedrijfsperceel, nauwelijks mogelijk. De in het bestemmingsplan opgenomen regelgeving sluit niet (meer) aan bij de behoeftes uit de markt om te komen tot een duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik van het bedrijventerrein. In onderhavige correctieve herziening is derhalve gekozen voor het schrappen van deze voorwaarden.

Echter, om toch een zorgvuldig waterbergingsbeleid te kunnen waarborgen, wordt samen met het schrappen van het verhardingspercentage een specifiek daartoe aan te wijzen gebied dubbel bestemd tot Waterstaat – Waterbergingsgebied. Dit betreffende gebied is onbebouwd. De dubbelbestemming toetst, alvorens bebouwing en of verharding kan worden toegestaan, of deze bebouwing en of verharding kan worden toegestaan in relatie tot de waterbergingsopgave.

Conclusie

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gemaakt in opdracht en op kosten van de gemeente Nijmegen. Derhalve kan gesteld worden dat de partiële herziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak

Voor deze partiële herziening is op een vooraankondiging gepubliceerd. De zienswijzenperiode wordt tevens als inspraak gezien. het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

6.2 Vooroverleg

Begin 2018 is overleg gevoerd met het waterschap over de Quicksan Waterhuishouding Bijsterhuizen 2017. Consensus is bereikt over de benodigde waterberging in het gebied, rekening houdend met deze herziening van het bestemmingsplan van 2013.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen - 1 (reparatieplan) met identificatienummer NL.IMRO.0268.PH17001-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 partiële herziening

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

1.3 Bestemmingsplan Nijmegen Groot Bijsterhuizen

het bestemmingsplan 'Nijmegen Groot Bijsterhuizen' van de gemeente Nijmegen, als vervat in het GML.bestand NL.IMRO.0268.BP17000.VG01, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26-06-2013

1.4 bouwperceel

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

Artikel 2 Wijze van meten

wordt niet gewijzigd

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - 1

A. artikel 3.1.2. is als volgt gewijzigd:

artikel 3.1.2 onder b:

het tekstdeel ... en maximaal 100 m.. alsmede het bepaalde onder 2 zijn geschrapt:

~~De perceelsbreedte van de gronden bedraagt minimaal 50 m en maximaal 100 m, met dien verstande dat voor zover de bestaande perceelsbreedte groter is dan 100 m deze grotere maat voor het betreffende perceel als maximum geldt.~~

artikel 3.1.2 onder g:

Het bepaalde onder g: wordt geschrapt:

~~Bedrijfspercelen mogen maximaal 80% worden verhard (terreinverharding en bouwwerken).~~

B. Artikel 3.3.1 onder a:

Het bepaalde onder a: wordt geschrapt:

~~De onderlinge afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 15 m;~~

C. Artikel 3.3. is als volgt gewijzigd:

artikel 3.3.2 is toegevoegd:

3.3.2. Afwijking bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 onder b. teneinde het toegestane maximale bebouwingspercentage te kunnen verhogen, met dien verstande dat:

- a. het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van een op de verbeelding aangeduid maximum bebouwingspercentage(%) mag met maximaal 10 worden verhoogd; (70% mag maximaal 80% worden etc.)
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven mag niet worden belemmerd;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met naburige gronden verbonden belangen.

Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

A. artikel 3.1.2. is als volgt gewijzigd:

artikel 3.1.2 onder e:

Het bepaalde onder e: wordt geschrapt:

~~Bedrijfspercelen mogen maximaal 80% worden verhard (terreinverharding en bouwwerken).~~

B. Artikel 4.3. is als volgt gewijzigd:

artikel 4.3.2 is toegevoegd:

4.3.2. Afwijking bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3.2 onder b. teneinde het toegestane maximale bebouwingspercentage te kunnen verhogen, met dien verstande dat:

- a. het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van een op de verbeelding aangeduid maximum bebouwingspercentage(%) mag met maximaal 10 worden verhoogd; (70% mag maximaal 80% worden etc.)
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven mag niet worden belemmerd;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de met naburige gronden verbonden belangen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

6.1.1 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.

6.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 6.1.1 met maximaal 10%.

6.1.3 Uitzonderingen

Artikel 6.1.1 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.

6.2 Overgangsrecht gebruik

6.2.1 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.

6.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 6.2.1, 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 6.2.1, 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.

6.2.3 *Uitzonderingen*

Artikel 6.2.1 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Groot Bijsterhuizen - 1 (reparatieplan)'.