

Nijmegen Ruimte voor de Waal – 6 (Oosterhoutsedijk 25)

Vastgesteld bestemmingsplan



Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (PK30)
Mei 2019

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	10
2.1	Beschrijving huidige situatie	10
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	10
2.3	Stedenbouwkundige beoordeling	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Relevant rijksbeleid	11
3.2	Relevant provinciaal beleid	14
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Luchtkwaliteit	17
4.3	Geluid	17
4.4	Geur	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Externe veiligheid	18
4.7	Water	22
4.8	Flora en Fauna	23
4.9	Verkeer en parkeren	25
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	25
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Systematiek van de planregels	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.3	Vooroverleg ex 3.1.1 Bro	33
Bijlagen bij toelichting		35
Bijlage 1	Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek	36
Bijlage 2	Saneringsplan	37
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna	38
Bijlage 4	Advies Waterschap Rivierenland	39
Bijlage 5	Zienswijzennota	40
Regels		41
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	43
Artikel 1	Begrippen	43
Artikel 2	Wijze van meten	56
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	60
Artikel 3	Tuin	60
Artikel 4	Wonen	61
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	62

Artikel 6	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	65
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 8	Algemene bouwregels	67
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 11	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 12	Overgangsrecht	71
Artikel 13	Slotregel	72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het pand aan de Oosterhoutsedijk 25 wil de bestaande verouderde woning en bijgebouwen slopen en een nieuwe woning bouwen. RDM architecten heeft hiervoor een bouwplan ontwikkeld. In dit bouwplan worden bij- en hoofdgebouw gecombineerd.

Om het plan te kunnen vergunnen is een geringe verlegging van het bouwvlak nodig. Het huidige bouwvlak is net iets te klein om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken. Ook is aanpassing van de aanduiding van de goothoogte nodig. Het gaat om een verhoging van 7 naar 10 m. Goothoogte en nokhoogte komen gelijk te liggen omdat de eigenaar graag een plat dak wil realiseren. Dit past ook bij de architectuur van de overige nieuwe bebouwing in de omgeving.

Het bouwplan ligt in de uiterwaarden. Om te voldoen aan wettelijke eisen moet aangetoond worden dat het bouwplan geen verslechtering zal opleveren voor de doorstroming en waterveiligheid van de rivieren. Het voorstel is om de bebouwingsmogelijkheden op het perceel te verkleinen van 280 m² naar 225 m².

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De woning ligt aan de Oosterhoutsedijk 25 op het schiereiland in de Waal tussen Lent en Nijmegen, ten westen van het Lindepad, zie afbeelding 1. De betrokken percelen staan kadastraal bekend als Gemeente Lent Sectie G, nummers 1530, 1531, 1905, 1907 en 287. De totale oppervlakte van de percelen is 1258 m².



Afbeelding 1: globale ligging plangebied in Nijmegen.

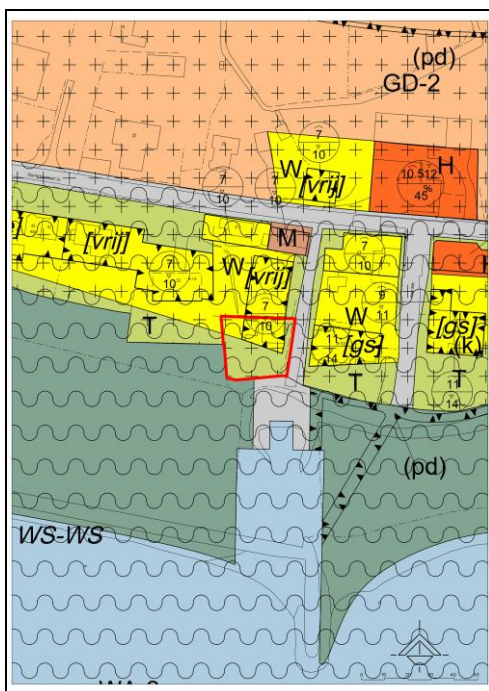
Op afbeelding 2 is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: globale ligging plangebied in directe omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal. Dit bestemmingsplan is op 27 december 2012 onherroepelijk geworden. Momenteel hebben de betrokken percelen de enkelbestemming Wonen, de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 en de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaatkundige functie. Er is een bouwvlak en een bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. In artikel 16 is aangegeven dat het huidige bouwvlak 100 % bebouwd mag worden (225 m²). De maximum bouwhoogte is 10 m de maximum goothoogte is 7 m. Het gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen voor zover gebouwd buiten het bouwvlak en achter de achtergevellijn bedraagt maximaal 55 m² per woning.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal van plangebied en directe omgeving.

Het nieuwe bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan vanwege het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte van 7,0m.

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 ligt in Veur-Lent. De huidige bebouwing bestaat uit een tweetal volumes. Een hoofdgebouw bestaande uit 2 lagen met een kap met daar ten westen van een bijgebouw.

Aan de noordzijde van de betreffende kavel ligt een vrijstaand woonhuis. Aan de oostzijde van het plangebied bestaat de bebouwing langs de straat uit een appartementen gebouw. Ten westen van de kavel staat een recent gebouwde villa. Deze villa is dusdanig gebouwd dat de eerste verdieping bij hoogwater onder water kan lopen.

De nieuwbouw maakt onderdeel uit van een zeer gevarieerde bebouwing die buitendijks is gelegen op het stadseiland Lent en maakt dus onderdeel uit van het waterfront van de Waal. Met de realisatie van de nevengeul bij Lent en de bijbehorende bruggen is het gebied een transitie ondergaan. In het kader van het project Ruimte voor de Waal zijn ook enkele nieuwe villa's toegevoegd aan het stadseiland.

De huidige woning in het onderhavige plangebied is qua indeling en bouwkundige toestand momenteel zodanig slecht dat renovatie niet lonend is. De woning is naar huidige maatstaven relatief klein. De woning heeft een beperkt woonoppervlak, maar twee bouwlagen en geen zolderverdieping. Bovendien voldoen de gevels, daken en ramen niet aan de huidige isolatie eisen. Ook de installaties zijn aan vervanging toe.

Binnen de huidige contouren van het bouwvlak is door een combinatie van de ligging bij de grens van het perceel, de hoogte van het terrein, de wens om bijgebouwen te saneren, de ontsluiting te wijzigen, de aansluiting op het Lindepad onvoldoende ruimte beschikbaar. Bovendien is de huidige locatie ingeklemd door omliggende bebouwing. Een goede relatie met de beoogde tuin en het ervaren van het buitengebied is mede hierdoor op de bestaande plek vrijwel onmogelijk.

Het huidige bestemmingsplan maakt in totaal 280 m² bebouwing mogelijk. Dit is verdeeld in een 100 % bebouwing van het bouwvlak van 225 m² en een bijgebouw buiten het bouwvlak van 55 m². In de nieuwe situatie is het voorstel om alleen nog een bouwvlak van 250 m² toe te staan.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het plan betreft nieuwbouw op ongeveer dezelfde plek als van het bestaande woonhuis en het bijgebouw. Om het nieuwe bouwplan te realiseren is een verlegging van het bouwvlak en het verhogen van de maximum goothoogte naar 10 m nodig. Bij het nieuwe bouwplan is sprake van een plat dak.

2.3 Stedenbouwkundige beoordeling

Het nieuwbouwpand voegt zich in de bestaande situatie en borduurt voort op de recent gerealiseerde villa's op het eiland. Hierbij is de woning dusdanig gebouwd dat de beneden verdieping kan overstromen bij hoog water.

Vanuit Stedenbouwkundig oogpunt is het belang dat op deze plek gekozen wordt voor een krachtige architectuur met een eenduidige uitstraling. De bebouwingshoogte is in overeenstemming met de omliggende bebouwing. De zuidgevel en de westgevel steken uit het bouwvlak van het bestemmingsplan echter is dit gezien de context acceptabel. De nieuwbouw is passend in de omgeving.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft waterveiligheid aan de kust en de grote rivieren, bescherming van de Waddenzee, behoud van werelderfgoed, defensietaken, ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen en de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 onder 2).

3.1.1 Waterbeleid

Het plangebied maakt deel uit van uiterwaarden van de Waal. De Waal is één van de takken van de Rijn. In verband met klimaatverandering moet de Rijn volgens de overheid grotere hoeveelheden water kunnen afvoeren. De rivier moet meer ruimte krijgen en dijken moeten worden versterkt. Het beleid, uitvoering en de financiering hiervan is vastgelegd in het Deltaprogramma. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierin passen. Mogelijkheden voor wonen, werken en recreëren in het rivierbed moeten dan ook vooraf worden afgewogen. De afvoer van de rivier mag niet gehinderd worden door toekomstige activiteiten. Ook is het niet gewenst dat nieuwe activiteiten een belemmering vormen voor toekomstige verdere verruiming van het rivierbed.

3.1.1.1 Relatie bestemmingsplan, beleidsregels grote rivieren, Barro en Rekenregel

Omdat het bouwplan niet binnen het geldende bestemmingsplan past is een herziening noodzakelijk. Dat moet voldoen aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidsregels grote rivieren, de planologische kernbeslissing (pkb) Ruimte voor de rivier en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld.

Beleid Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Het uitbreiden van niet direct riviergebonden activiteiten is in de uiterwaarden alleen toegestaan als 'per saldo' meer ruimte voor de rivier ontstaat. De manier waarop dit kan, is beschreven in artikel 2.4.5 van het Barro. Dit artikel bepaalt dat de regels over grote rivieren niet in de weg staan aan bestemmingsplannen voor activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een vanuit rivierkundig oogpunt gezien zo gunstig mogelijke locatie. Enkele belangrijke randvoorwaarden die daaraan worden verbonden zijn dat het veilig en doelmatig gebruik van de rivier gewaarborgd blijft, dat er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier en dat waterstandverhoging in de rivier zo gering mogelijk blijft.

Beleid Bgr (Beleidsregels grote rivieren)

De Beleidsregels grote rivieren, vaak afgekort als Bgr, hebben als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De Beleidsregels grote rivieren zijn het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

Artikel 6 uit de Beleidsregels grote rivieren en artikel 2.4.5 van het Barro garanderen dat projecten alleen uitgevoerd kunnen worden indien er per saldo meer ruimte voor de rivieren gerealiseerd kan worden. Hierbij dienen tevens de algemene regels uit artikel 7 van de Beleidsregels grote rivieren en artikel 2.4.3 van het Barro in acht genomen te worden. Deze schrijven voor dat onder andere de financiering en de tijdige realisatie worden vastgelegd en dat de maatregelen vast worden gelegd in een bestemmingsplan.

Beleid Rekenregel

Om voor concrete gevallen een praktische invulling te kunnen geven aan deze elementen, in hun onderlinge samenhang, heeft het Rijk, in bijzonder het ministerie van Infrastructuur en Milieu, in overleg met mede-overheden een methode met een rekenregel ontwikkeld. De rekenregel is opgenomen in de handreiking Beleidsregels grote rivieren. Deze rekenregel wordt door Rijkswaterstaat gehanteerd bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren. De rekenregel is eveneens bruikbaar voor de verantwoording van de bestemmingswijzigingen in relatie tot het Barro.

Het beginpunt voor de toepassing van de methode is een beeld van de wijze waarop de rivierkundige opgave voor de lange termijn zal kunnen worden gerealiseerd en dat ook in voldoende mate is doorgerekend en haalbaar is. Daarbij hoort een besluit dat draagvlak heeft bij het Rijk en de provincie. Hiertoe kan worden uitgegaan van het pakket aan maatregelen zoals dat in de voorkeursstrategie is vastgesteld. Tevens moet rekening worden gehouden met de stroombanen in de vegetatielegger van de rivier.

De Rekenregel kan worden gezien als een richtlijn waarlangs ruimtevragende maatregelen kunnen worden vertaald in een aanvullende verruimingseis. De Rekenregel wordt door Rijkswaterstaat gehanteerd bij de beoordeling van vergunningsaanvragen voor ontwikkelingen zoals bedoeld in artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren. De regel is eveneens bruikbaar voor de verantwoording van de bestemmingswijzigingen in relatie tot het Barro. Voorwaarde voor toepassing van de rekenregel is, dat de uitgangspunten waarmee bij de rekenregel is gerekend, beleidsmatig adequaat vastgelegd worden in een gebiedsvisie.

Verantwoordelijkheid gemeente

De gemeente moet voldoen aan het rijksbeleid, maar is vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening hoofverantwoordelijk voor het bestemmingsplan en daarmee in eerste instantie ook voor een afweging met betrekking tot rivierkundige compensatie. Omdat de gemeente geen eigen beleid mag voeren met betrekking tot rivierruimte, wordt verwezen naar het Barro en de Beleidsregels grote rivieren. Op basis van dit beleid dient in het bestemmingsplan aangetoond te worden dat de beoogde niet riviergebonden ontwikkelingen voldoende extra rivierruimte realiseren. Daarnaast moeten deze ontwikkelingen geen belemmering vormen voor toekomstige rivierverruiming. Hiervoor is de Rekenregel van belang.

Toetsing Rekenregel

Dit initiatief is te klein om de Rekenregel te kunnen toepassen. Wel kan geconstateerd worden dat het initiatief voldoet aan de geest van de Rekenregel. In dit geval neemt de te bebouwen oppervlakte ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan af. De buitengrenzen van het nieuwe bouwplan, hebben inclusief de balkons een maximale oppervlakte van 250 m². Ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden is dat een afname van 35 m². Als uitgegaan wordt van de projectie van de begane grond is de oppervlakte circa 200 m². Dit betekent zelfs een afname van 80 m².

Daarnaast is de initiatiefnemer bereid om in te stemmen met een afname van de oppervlakte die bebouwd zou mogen worden in het kader van de Waterwet. In onderstaande paragraaf is dit nader uitgewerkt.

3.1.1.2 Vergunning Waterwet

Op 11 december 1973 is een gecombineerde vergunning in het kader van de Rivierenwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en het uitvoeringsbesluit verontreiniging Rijkswateren verleend door de toenmalige directie Bovenrivieren van Rijkswaterstaat. In deze vergunning is naast het maken van een afvoerleiding en een riooluitmonding een vlak aangegeven waarbinnen de vergunninghouder gerechtigd is tot "het behouden en maken van ophogingen, bouwwerken, getimmerten, beplantingen en verdere werken". Dit vlak heeft een oppervlakte van 326 m². Dit is ongeveer 50 m² groter dan het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. De bovengenoemde vergunningen zijn nog steeds rechtsgeldig. De wetten waarop deze gebaseerd zijn opgegaan in de Waterwet.

Op grond van de Waterwet is het verboden zonder vergunning in, op of onder het zomer en winterbed van de rivier werken te maken of in stand te houden c.q. voorwerpen of stoffen te storten of te plaatsen. De Waterwet is van toepassing binnen het door het Waterbesluit begrensde gebied en heeft o.a. als doel om de waterstanden, die behoren bij de in de Waterwet vastgelegde veiligheidsnormen, te beheersen.

Door in de te actualiseren watervergunning de projectie van het nieuwe bouwplan als basis te nemen kan voldaan worden aan de doelstellingen van het waterbeleid. Gezien de geringe verschuiving en de vermindering van het maximaal te bebouwen oppervlak zijn er geen rivierkundige effecten te verwachten. De waterveiligheid is niet in het geding en door bijstelling van de waterwetvergunning kan het kleinere ruimtebeslag geborgd worden. Het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het zekerstellen van de veilige afvoer van water, sediment en ijs.

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.

De in het plan voorziene ontwikkeling (één woning) kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat het één woning betreft en gezien de geringe verschuiving en de vermindering van het maximaal te bebouwen oppervlak zijn er geen rivierkundige effecten te verwachten.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland (december 2015) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De provincie zet daarbij in op het waarborgen en het verder ontwikkelen van de kwaliteiten van Gelderland waarbij recht wordt gedaan aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De Omgevingsverordening geeft aan dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen. Bij dit initiatief blijft het aantal woningen gelijk. De ontwikkeling is niet strijdig met de Omgevingsverordening. Het provinciaal beleid staat uitvoering van het initiatief niet in de weg.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat het aantal woningen gelijk blijft.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijmegen 2013

De structuurvisie Nijmegen 2013 bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en geeft de keuzes weer die de gemeente Nijmegen maakt in het ruimtelijk beleid. Met de Structuurvisie wordt invulling gegeven aan de ruimtelijke ambities, die zijn vertaald in een uitvoeringsprogramma. De Structuurvisie kent een planhorizon van 10 jaar.

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

Wonen/ woongebied

In de rest van de stad gaat een andere wind waaien. We zijn terughoudend met het verlenen van medewerking aan nieuwe bouwprojecten. Nieuwbouw moet nadrukkelijk een tekort in de wijk opheffen. Bijvoorbeeld met combinaties van wonen en zorg of woningen voor studenten en jongeren in en bij het centrum van de stad. Of projecten die bestaande woningen vervangen. Deze terughoudendheid geldt zeker ook voor de bouw van nieuwe kantoren en bedrijfsruimtes daar waar elders in de stad forse leegstand is. We kiezen voor aanpassing en herbestemming.

We willen bewoners en bedrijven binden aan stad en wijk. Dit is ook een vorm van duurzaamheid. Een aantrekkelijke en prettige woonomgeving zorgt er bijvoorbeeld voor dat mensen lang in hun wijk blijven wonen.

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat het een project betreft die een bestaande woning vervangt.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater is ter plaatse van de nieuw te bouwen woning door Envita in november 2013 onderzocht, zie bijlage 1. Door Envita is gezien de geconstateerde vervuiling een saneringsplan opgesteld, zie bijlage 2. Na uitvoering van dit plan zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde functie.

4.2 Luchtkwaliteit

Gezien het feit dat het hier alleen om vernieuwing en verplaatsing van een reeds bestaande woning gaat, zijn er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het initiatief is volgens de wet milieubeheer aan te merken als een klein project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Geluid

De locatie van de woning verandert nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. De afstand van de nieuwe voorgevel tot het Lindepad blijft gelijk terwijl de afstand tot de Oosterhoutsedijk met circa 3 m toeneemt. Deze wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en worden vrijwel alleen gebruikt door direct aanwonenden en recreatief langzaam verkeer. Omdat de omliggende woningen en bijgebouwen in stand blijven wordt ook de nieuwe woning afgeschermd. Geluidsonderzoek is gezien de lage intensiteiten, het gelijk blijven van de afstand tot de wegen en het feit dat de geluidwering van de buitengevel en daken van moderne woningen veel hoger is dan bij de bestaande woning niet noodzakelijk.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Het toetsingskader voor niet-vergunningplichtige bedrijven is sinds 10-01-2013 het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

In de omgeving van de Oosterhoutsedijk liggen geen actieve veehouderijen of ander agrarische bedrijven. De normen uit de geurverordening worden niet overschreden. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het vooral om de afstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

De enige bedrijvigheid in de omgeving bestaat uit twee horeca gelegenheden bij de dijk (Oosterhoutsedijk 16 en 21). Hiervoor gelden minimale richtafstanden van 10 meter. Het bouwplan ligt op circa 70 m en wordt afgeschermd door bestaande bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Gevolgen planvoornemen voor de omgeving

Het gebruik van het perceel wijzigt niet en blijft wonen. Er worden geen extra activiteiten met gevaarlijke stoffen toegestaan. De verandering in het plangebied veroorzaakt geen relevante risico's naar de omgeving.

4.6.2 Externe veiligheid ten opzichte van het planvoornemen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico).

Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor de omgeving van buisleidingen is het besluit Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) het toetsingskader. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

Beoordeling risicobronnen

Uit de provinciale risicokaart , eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- een plaatsgebonden risicocontour
- de veiligheidsafstanden van vuurwerkverkooppunten;
- het invloedsgebied van basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- de 200 meter zone, (toekomstig) plasbrandaandachtsgebied (PAG) van relevante spoorwegen;
- het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de weg (provinciaal);
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding;
- het invloedsgebied van een DPO-buisleiding;

Uit de provinciale risicokaart , eindrapporten over het basisnet (weg, water en spoor) en actuele informatie over relevante risicobronnen blijkt dat het plangebied wel ligt binnen:

- de 200 meter zone, (toekomstig) PAG en vrijwaringszone van relevante vaarwegen.
- De 200 meter zone van een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

4.6.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over de Waal

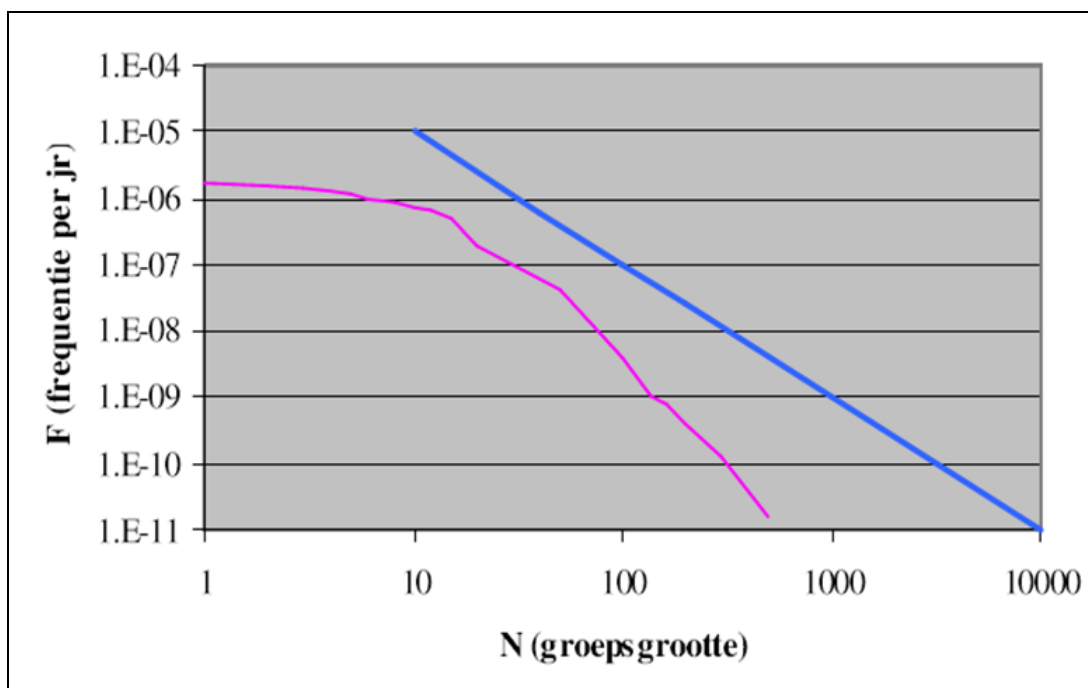
Het blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. De buitenrand van de Waal ligt direct ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt binnen een veiligheidszone, een plasbrand aandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroutes;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Het begrip risico

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand, waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. Voor het PR geldt een richtwaarde van 10-6 per jaar.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale het aantal doden logaritmisch is weergegeven. De volgende figuur illustreert dit.



Figuur 4: Uitwerking van het groepsrisico

De kromme lijn geeft een 'externe veiligheidsscore' weer van bijvoorbeeld nieuwe infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen. De normen voor het GR weerspiegelen geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. De rechte lijn geeft de oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico weer. Aan de rechterkant van deze lijn is sprake van een overschrijding van deze oriëntatiewaarde. Een overschrijding of stijging van het groepsrisico moet worden verantwoord. Hierbij wordt een bewuste afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijke maatregelen, de mogelijkheden voor calamiteitenbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van aanwezige personen.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen langs binnenvaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Water zijn de vaarwegen onderverdeeld in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Voor deze vaarwegen zijn geen afstanden bepaald, maar worden risicolijnen vastgesteld. Deze risicolijnen komen vrijwel overeen met de rand van de vaarweg. Tussen de risicolijnen is bebouwing in beginsel niet toegestaan. Bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen, inpassingsplannen en omgevingsvergunningen die voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de genoemde wegen en vaarwegen moet rekening worden gehouden met de opgenomen vervoershoeveelheden. Deze hoeveelheden gevaarlijke stoffen moeten in de toekomst over de Basisnetten Weg en Water in elk geval afgewikkeld kunnen worden.

Zwarte vaarweg

Het gedeelte van de Waal waaraan het plangebied ligt, valt onder de categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwarte vaarweg). Het betreft alle verbindingen tussen chemische clusters met het achterland en noord-zuidverbindingen en de verbindingen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

Plaatsgebonden risico

De PR 10-6 contouren liggen op het water en kunnen groeien tot de oeverlijn. Dit betekent: geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen, voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde.

Groepsrisico

Bij zwarte vaarwegen is een verantwoording groepsrisico nodig. Echter bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 pers/ha dubbelzijdig en 2.250 pers/ha enkelzijdig, is een berekening van het GR niet verplicht. Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het GR beneden 0,1 x de oriëntatiewaarde ligt. In de directe omgeving van onderhavige locatie ligt de bevolkingsdichtheid lager dan voornoemde aantallen. Berekeningen zijn dan ook niet uitgevoerd.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Voor vrij stromende rivieren als de Waal wordt de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt 25 m plasbrandaandachtsgebied (PAG). Buiten de oeverlijnen, maar tussen de winterdijken is eveneens PAG. In dit geval is het PAG dus afwijkend gedefinieerd, omdat bij deze rivieren geen 'normale' waterstand te definiëren is. Omdat de hele uiterwaard onder kan lopen, dient daar ook rekening gehouden te worden met een plasbrand. Het bevoegd gezag kan voor dit gebied in het bestemmingsplan aanvullende brandwerendheidseisen stellen. Gezien de industriële bestemming wordt dit niet noodzakelijk geacht.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Conclusie

De huidige woning en de nieuw voorziene woning liggen nabij de Waal, die aangeduid is als 'zwarte vaarweg'. De locatie van de woning is buiten de PR 10-6 risicocontour gesitueerd, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert. Het GR ligt beneden de 0,1 x de oriënterende waarde en stijgt niet. Verantwoording van het GR is dus niet nodig.

4.7 Water

Water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn de Watertoets, Waterwet en het Nationaal Waterplan. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Uit het standaard advies van het waterschap van 25-7-2017, zie bijlage 4, blijkt dat vanwege de ligging en de kleinschalige aard van het initiatief sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Een uitgebreide toets aan het Waterbeleid en de Waterwet is dan ook niet nodig. Het beleid van Waterschap Rivierenland is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland 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 dit plan is de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in het stedelijk gebied of kleiner dan 1500 m² in het landelijk gebied. Daarom kan gebruik worden gemaakt van een eenmalige vrijstelling.

Dit plan betreft uitsluitend de uitbreiding van het woonvlak. Aangezien de te slopen woning vervangen wordt door een nieuwe woning, zal er nauwelijks sprake zijn van verandering in de hoeveelheid verharding. De functieverandering heeft geen effecten op de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied.

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Lent. Voor dit gebied zijn het Waterplan Nijmegen (2001), het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017 t/m 2023, het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong (2009) en de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (2013) relevant. Er vinden wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is dat grondwaterneutraal gebouwd wordt. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een grondwater gerelateerde keuze van de locatie: geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur);

- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen (bijvoorbeeld kruipruimteloos)

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. Deze sluiten ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de rivierzijde van de woning. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Deze riolering voert alleen het huishoudelijke afvalwater van de woningen af. In 2015 is aan deze zijde van de woningen aan de Oosterhoutsedijk vrijvervalriolering aangelegd. Deze riolering voert het ingezamelde water af naar een rioolgemaal dat eveneens aan de rivierzijde van deze woningen aan de Oosterhoutsedijk geplaatst is. Het rioolgemaal pompt het water via een persleiding naar het gemengde stelsel van de kern Lent. De persleiding is aangelegd aan de buitendijkse zijde van de toenmalige waterkering en kruist zowel nevengeul als de huidige waterkering via gestuurde boringen.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier 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.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000 gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan bijgevoegd zijn.

4.8 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. In april 2018 is een quickscan flora en fauna opgesteld voor het plangebied, zie bijlage 3 Quickscan flora en fauna. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Het plangebied ligt in de uiterwaarden van de Waal. Deze maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000. Het perceel is echter bestemd als woning en tuin. Dergelijke gebieden hebben een uitzonderingspositie en behoren niet tot het gebied met een beschermde status in het kader van de Wet natuurbescherming of het Gelders Natuurnetwerk. Het is momenteel gebruik als tuin, Bijzondere waarden zijn niet te verwachten.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Het plangebied is omringd door van het beschermde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Gezien de locatie en de kleinschalige aard van de ingreep zijn effecten als gevolg van verstoring of oppervlakteverlies niet aan de orde. Ook effecten als gevolg van verzuring kunnen worden uitgesloten. Het voornemen doet geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone. Het voornemen heeft door zijn locatie, aard en omvang geen negatieve invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN. Vanuit het provinciale natuurbeleid is er daarom geen bezwaar tegen de voorgenomen ingreep. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Flora

Het terrein is verhard en er zijn geen beschermde plantensoorten aanwezig. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied nagenoeg tot een ongeschikte groeiplaats voor bijzondere planten. Gezien deze situatie en de beschikbare verspreidingsgegevens, kan de aanwezigheid van strikt beschermde vaatplanten in het plangebied worden uitgesloten.

Vogels

Alleen om het plangebied zijn vogels aanwezig. Op het terrein zijn geen nesten of aanwijzingen van verblijf van vogelsoorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats aanwezig. De locatie is geheel verhard en daardoor niet geschikt als foerageergebied. Andere soorten met een jaarrond beschermde verblijfplaats worden gezien, de locatie, de beschikbare verspreidingsgegevens, de eisen van de betreffende soorten en het gebruik van plangebied, niet verwacht.

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen zoogdiersoorten aanwezig. Naar verwachting zullen enkel om het plangebied algemeen beschermde zoogdiersoorten kunnen verblijven. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat er zich in het plangebied een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen bevindt.

Amfibieën en vissen

Gezien de ligging, inrichting en het gebruik kunnen beschermde, amfibieën of vissen niet voorkomen.

Conclusie

Vanwege de huidige inrichting en het gebruik kan geconcludeerd dat er geen algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor de overige soortgroepen, waar onder vleermuizen, zijn door het ontbreken van geschikt habitat en/of verblijfsindicatie, de aard van de ingreep of door een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, geen overtreding te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. In het kader van de functiewijziging zullen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Hierdoor zijn geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen vanuit de Wet natuurbescherming of ander ecologisch beleid.

Het plan voorziet, behalve de sloop van de bestaande woning en bijgebouw, niet in het verwijderen van waardevolle beplanting. Geconcludeerd wordt dat de beoogde functiewijziging geen negatieve gevolgen heeft voor de eventueel aanwezige flora en fauna in en rondom het plangebied. Wel geldt altijd een algemene zorgplicht, welke inhoudt dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

4.9 Verkeer en parkeren

Door het plan treden geen veranderingen op in de verkeersintensiteit en de wijze van ontsluiting. Het perceel is en blijft ontsloten via huidige oprit aan het Lindepad. De bestaande inrit wordt verkort. Op eigen terrein is meer dan genoeg ruimte om het parkeren voor bewoners en bezoekers om te parkeren.

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 "centrumgebied".

Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is bepaald welke snelheidsregime er geldt. Op de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen geldt 50 km/h. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/h. Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg met maximumsnelheid van 30 km/h.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie. Het in standhouden en behouden van het cultuurhistorisch erfgoed draagt bij aan de versterking van de identiteit en herkenbaarheid van het betreffende gebied.

4.10.1 Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed voor een belangrijk deel bij de gemeente. De taken in het kader van de Erfgoedwet behelzen o.a. het integreren van archeologie in de besluiten op het gebied van de Ruimtelijke Ordening (zoals omgevingsvergunning) en de koppeling tussen bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen. De Erfgoedwet verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij een omgevingsvergunning rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

4.10.2 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.

Het plangebied ligt volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen (2012) in een gebied met waarde archeologie 3. (zie afbeelding hieronder). Een waarde 3 gebied heeft een zeer hoge archeologische waarde, die door een dubbelbestemming beschermd wordt. Aan een waarde 3 gebied zijn ondergrenzen verbonden waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 m2 en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

Behalve de mogelijkheid dat hier de (laat)middeleeuwse bebouwings- en bewoningsgeschiedenis van Veur-Lent kan worden onderzocht is de locatie van belang voor onderzoek naar de gebruiksgeschiedenis van Fort Knodsenburg. Daarnaast zijn vondsten uit andere perioden dan hierboven beschreven niet uit te sluiten.



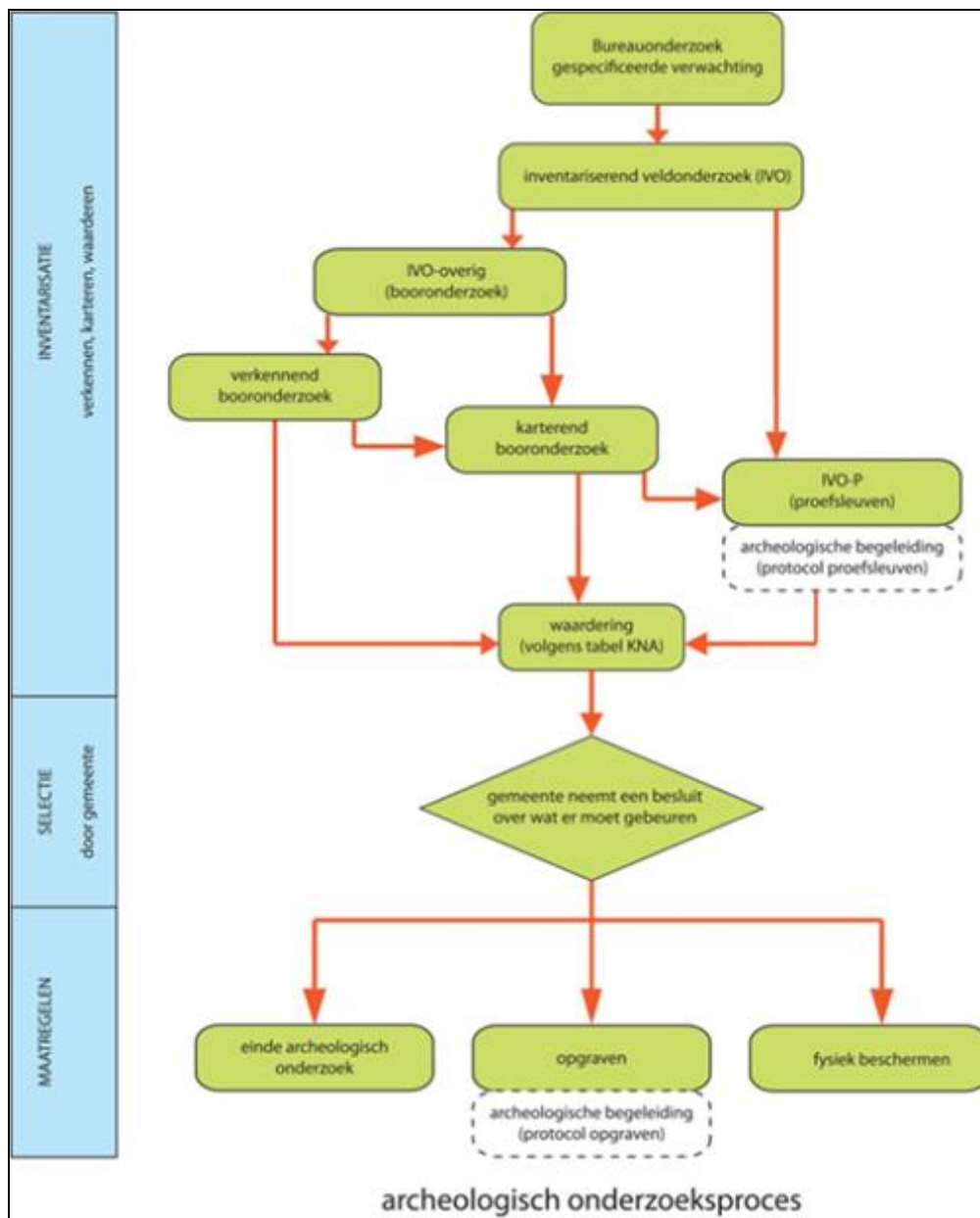
Benodigd onderzoek

Indien een plan op basis van het bestemmingsplan vergunningplichtig is, kunnen voorwaarden ten aanzien van archeologie aan de vergunning worden verbonden. Uitgangspunt hierbij is de verplichting van initiatiefnemer om het bevoegd gezag te voorzien van gegevens die aantonen hoe het met de archeologische waarden in het plangebied is gesteld, zodat een besluit genomen kan worden hoe hiermee om te gaan bij de planrealisatie. De exacte eisen zullen daarom pas geformuleerd kunnen worden als de concrete, bodemversturende ingrepen bekend zijn en kan worden beoordeeld welke impact de voorgenomen ingrepen op die waarden hebben. Ten laatste bij de vergunningaanvraag zullen die als concrete plannen bekend moeten zijn.

Belangrijk zijn de uitgangspunten van het gemeentelijk archeologiebeleid: streven naar behoud in situ en enkel daar waar nodig en noodzakelijk onderzoek ter behoud ex situ. Daar waar geopteerd wordt voor behoud in situ zijn parameters als behoud van huidige waterhuishouding, grondsamenstelling en gronddruk van belang.

In samenspraak met het bevoegd gezag wordt, zodra het planvoornemen uitgewerkt is en de beleidsuitgangspunten indachtig, bepaald worden welke ingrepen wel of niet raadzaam zijn, en indien uitgevoerd, welke gevolgen daar vanwege de archeologie voor de initiatiefnemer aan verbonden zullen worden. Deze maatregelen, en de archeologische onderzoeken die vooraf kunnen gaan aan een dergelijk besluit, worden bij voorkeur als maatwerk toegepast. Ze worden dus zoveel mogelijk per geval bekeken.

Er zijn verschillende opties voor het te verrichten archeologisch onderzoek, die hieronder kort worden weergegeven.



Figuur 6: Uitgebreid archeologisch onderzoekschema, naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

Het ruitje in het midden van de bovenstaande afbeelding staat voor het rapport dat moet aantonen hoe het met de archeologie binnen het plangebied is gesteld. De daarboven staande onderzoekstappen kunnen elkaar opvolgen, maar er kan ook gekozen worden om maar één bepaald soort onderzoek uit te voeren. In het algemeen geldt dat hoe lager men in de boom komt, hoe hoger de kosten worden, maar ook dat de data die gegenereerd worden steeds beter worden.

Op basis van het advies kan de gemeente maatregelen opleggen. Deze variëren van het vrijgeven van het terrein tot het nemen van langdurige fysieke beschermingsmaatregelen. Een andere vorm kan het behoud van de archeologische waarden zijn door middel van een opgraving. Dit wordt ook wel behoud ex situ genoemd.

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.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De gemeente Nijmegen hanteert een eigen handboek "Standaard bestemmingsplan gemeente Nijmegen" als uitgangspunt voor het opstellen van regels. Het Standaard bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. Bij interpretatieverschillen heeft het digitale bestemmingsplan voorrang. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd. De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat een tweetal artikelen. In het eerste artikel zijn de noodzakelijke begripsomschrijvingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de in het plangebied aanwezige bestemmingen. Per bestemming worden de doeleinden (functies) ten aanzien van de specifieke bestemming met eventuele ondergeschikte doeleinden beschreven, is er een bebouwingsregeling opgenomen en worden eventuele afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden weergegeven.

In het artikel Wonen van dit bestemmingsplan is beschreven waar aan een woning moet voldoen. Naast de omschrijving van de bestemming gaat het om bouw- en gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- antidubbelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de overgangsregeling en de slotbepaling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan mits sprake is van bouwplan. Volgend uit artikel 6.2.1 van het Bro is hiervan geen sprake. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend via de anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de vervangende bouw van deze woning mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen worden meegenomen bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan door de Gemeenteraad.

6.3 Vooroverleg ex 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is op 28 augustus 2018 voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aangeboden aan Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland.

6.3.1 Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft binnen de gestelde termijn geen reactie gegeven.

6.3.2 Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft binnen de gestelde termijn geen reactie gegeven.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 2 Saneringsplan

Bijlage 3 Quicksan flora en fauna

Bijlage 4 Advies Waterschap Rivierenland

Bijlage 5 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal - 6 (Oosterhoutsedijk 25) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP21006-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een bijgebouw dat direct grenst aan een aan- of uitbouw en niet tevens aan het hoofdgebouw. Voor een aangebouwd bijgebouw geldt de definitie van een bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid.

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 slaapplekken.

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.20 bedrijvigheid

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

1.21 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

1.22 beschermd stadsbeeld

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

1.23 beschermd stadsgezicht

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

1.24 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.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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".

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwkundige afscheiding

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

1.33 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'.

1.34 bouwperceel

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

1.35 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak

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

1.37 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.

1.38 centraal wonen

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

1.39 cultuurhistorische waarden

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

1.40 cultuur en ontspanning

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

1.41 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.42 dakterras

een terras op een plat dak.

1.43 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.44 detailhandel

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

1.45 dienstverlenend bedrijf

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

1.46 erf

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

1.47 evenement

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

1.48 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.

1.49 garagebox

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

1.50 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.51 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.52 gebouw

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

1.53 gebouwd terras

aan- of uitbouw in de openbare ruimte ten behoeve van een aangrenzend horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.54 geluidsgevoelige functies

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

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.

1.55 (geur)gevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt zoals bedoeld in Wet geurhinder en veehouderij.

1.56 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.57 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.58 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.

1.59 hoofdbebouwing

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

1.60 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.

1.61 horecabedrijf

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

1.62 hotel/pension

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met eventueel als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.63 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.

1.64 kantoor

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerptechnische arbeid, al dan niet met een ondergeschikte baliefunctie.

1.65 landschappelijke waarden

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

1.66 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.

1.67 maatschappelijke voorzieningen

het openbaar bestuur, medische, sociale, educatieve en levensbeschouwelijke diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals: huisarts, apotheek, school, sportzaal, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, begeleid wonen met permanent aanwezige zorg (24-uurs zorg), uitvaartcentrum en bibliotheek.

1.68 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.

1.69 moestuin

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

1.70 natuurlijke waarden

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

1.71 nutsvoorziening

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

1.72 omgevingsvergunning

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

1.73 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.

1.74 ondergeschikte detailhandel

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

1.75 ondergeschikte kantoren

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

1.76 ondersteunende horeca

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

1.77 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.78 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.

1.79 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.

1.80 overig bouwwerk

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

1.81 overkapping

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

1.82 overstek

de horizontale voorsprong van een bouwdeel of bouwonderdeel, bijvoorbeeld een lijst, verdieping, goot of dak ten opzichte van het eronder staande.

1.83 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.

1.84 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.85 parkeren

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

1.86 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.87 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.88 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.

1.89 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.90 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.91 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.92 straatmeubilair

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

1.93 terras

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een bedrijf of instelling waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.94 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.

1.95 verkoopstandplaats

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

1.96 vervoermiddel

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

1.97 voertuig

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

1.98 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.99 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.100 wadi

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

1.101 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.102 wonen

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

1.103 woning

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

1.104 woonark

een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt en bestemd is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water en dat wordt gebruikt of is bestemd tot woon- en nachtverblijf.

1.105 woonboot

elk vaar- of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te beoordelen naar zijn constructie en/of inrichting in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen. Hieronder vallen zowel woonschepen als woonarken.

1.106 woonschip

onder woonschip verstaan we een (voormalig) schip met een (metalen) scheepsrump, dat is ingericht of verbouwd voor permanente bewoning waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm grotendeels behouden is gebleven. Met schip wordt in deze bedoeld: elk van oorsprong watergaand vaartuig, met eigen voortstuwing, dat gebruikt wordt (of werd) om goederen, passagiers of beide te vervoeren.

1.107 woonwagen

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

1.108 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.

1.109 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.

1.110 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.111 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.112 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.

1.113 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, 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

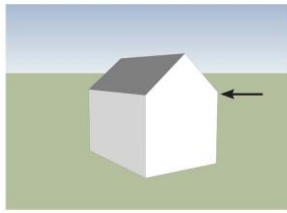
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

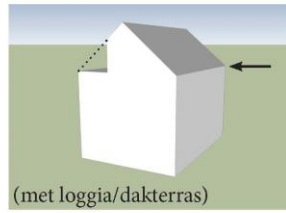
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

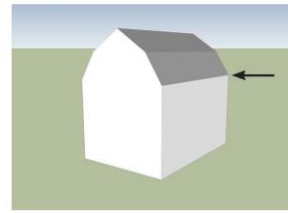
ZADELDAK



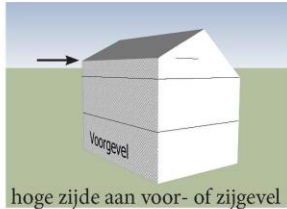
ONDERBROKEN ZADELDAK



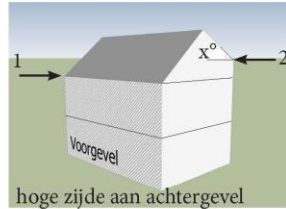
MANSARDEDAK



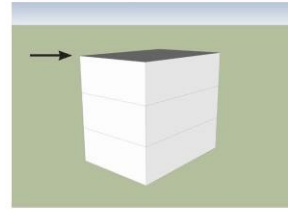
ASYMMETRISCH ZADELDAK



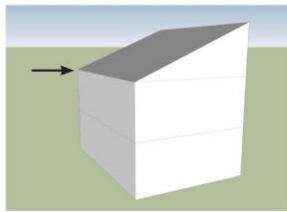
ASYMMETRISCH ZADELDAK



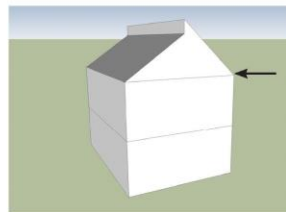
PLATDAK



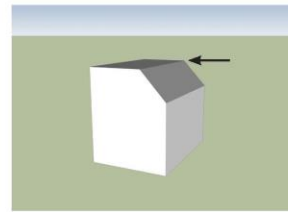
LESSENAARSDAK



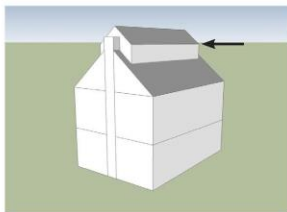
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



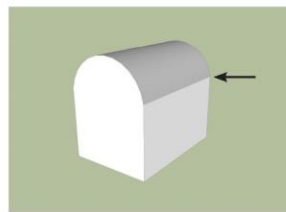
GEDEELTELIJK PLATDAK



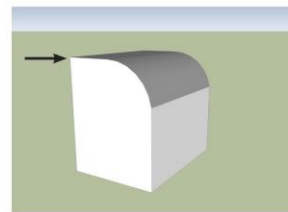
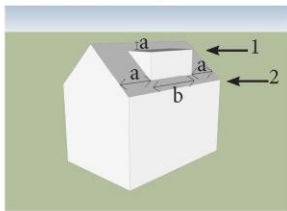
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



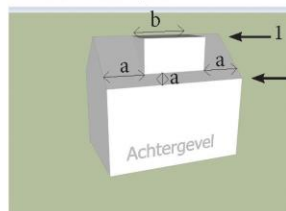
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

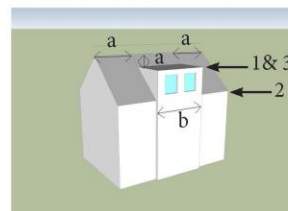
DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL

- 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 scheidsmuren) 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen;
- b. gebouwen en overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- c. verharding en parkeervoorzieningen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers en kunstwerken;
- e. voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden;
- f. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overstek' voor een overstek behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. aan- en uitbouwen;
- b. erafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;
- c. overstekken behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

3.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 3.2.1 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 maximale diepte van 1,5 m 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 voor de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximale breedte van 60% 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. Ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals luifels en balkons, met een maximale diepte van 1,5 m gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw.
 - 3. overstekken met een maximum bouwhoogte van 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overstek';
- b. de bouwhoogte van erafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
- c. deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers en kunstwerken;
- c. het aan- en afvoeren van water;
- d. voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c. het bebouwingspercentage van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Indien deze aanduiding niet is opgenomen, geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden van zeer grote archeologische waarde).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 3 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 3. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 4. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
 5. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 50 m² bedraagt. Voor zover openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, zijn toegestaan geldt dat de totaal bebouwde oppervlakte maximaal 75 m² mag bedragen;
 6. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

5.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

5.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verwijderen van bestaande funderingen;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen,
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. het verlagen van het waterpeil;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van de werken en werkzaamheden als bedoeld onder 5.4.1 onder d niet groter is dan 50 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de afvoer van hoog opperwater, sediment en ijs;
- b. waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. verbetering van de hoofdwaterkering alsmede voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
- e. het gebruik ten behoeve van de uitvoering van bouwwerken, werken en werkzaamheden, welke passen in het kader van het normale beheer en onderhoud van de rivier en/of kanaal, zoals oever- en kribvakverdedigingen en strekdammen en het plaatsen van bakens en scheepvaarttekens;
- f. realisatie, behoud en herstel van natuurwaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft. Uitbreiding van bouwwerken is niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

6.3.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

6.3.3 *Adviesprocedure voor afwijkingen*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

6.4.1 *Omgevingsvergunningsplicht*

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het dempen van watergangen.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 (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.

8.2 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 8.1 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

9.1.1 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.

9.1.2 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.

Artikel 10 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 11 Overige regels

11.1 Parkeerregels

11.1.1 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.

11.1.2 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.

11.1.3 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.

11.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.2 en in lid 11.1.3. 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.

11.1.5 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.

11.2 Voorrangsregeling bestemmingen

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

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

- a. in de eerste plaats de planregels van artikel 6 Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
en
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel 5 Waarde - Archeologie 3.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 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.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzonderingen

Artikel 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, 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 12.2.1, 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.

12.2.3 Uitzonderingen

Artikel 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Ruimte voor de Waal - 6 (Oosterhoutsedijk 25)'.