

Nijmegen West - 7 (Neerboscheweg 614)

Ontwerp bestemmingsplan



Gemeente Nijmegen
Bureau Ruimtelijke Planvorming (PK30)
Januari 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	11
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Relevant rijksbeleid	15
3.2	Relevant provinciaal beleid	16
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	19
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.2	Economische ontwikkeling	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4	Geluid	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Bodem	23
4.8	Water	23
4.9	Groen	25
4.10	Archeologie	29
4.11	Verkeer en parkeren	30
4.12	Ruimtelijke veiligheid	31
4.13	Duurzaamheid	31
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Systematiek van de planregels	33
5.3	Beschrijving per bestemming	34
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	37
6.1	Kostenverhaal	37
6.2	Financiële haalbaarheid	37
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1	Inspraak	39
7.2	Overleg	39
Bijlagen bij toelichting		41
Bijlage 1	Bodemonderzoek 20 maart 2018	41
Bijlage 2	Quicksan beschermde soorten, 20 oktober 2017	41
Bijlage 3	Boomeffectanalyse, 11 oktober 2017	41
Bijlage 4	Verkennd booronderzoek	41
Bijlage 5	Advies veiligheidsregio Gelderland-Zuid	41
Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45

Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	65
Artikel 3	Groen	65
Artikel 4	Horeca - Hotel	67
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 6	Algemene bouwregels	69
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 9	Overige regels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 10	Overgangsrecht	73
Artikel 11	Slotregel	74

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

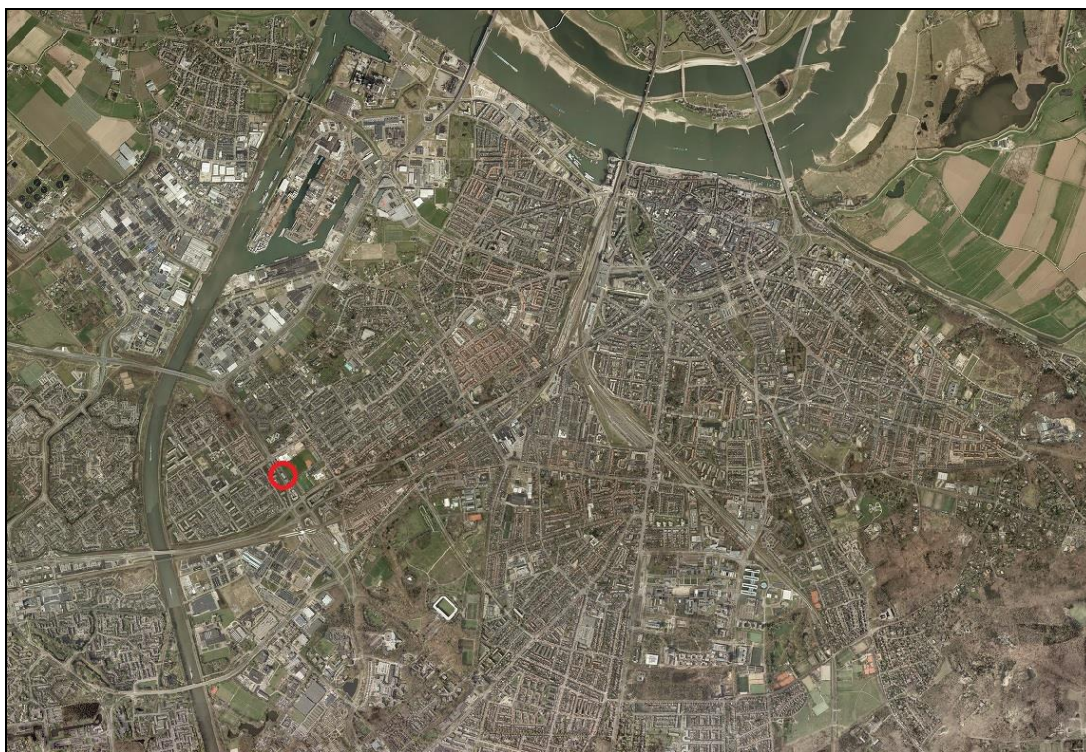
1.1 Aanleiding

Bastion Hotels wenst de huidige vestiging aan de Neerbosscheweg 614 in Nijmegen te vervangen door nieuwbouw op hetzelfde perceel. De nieuwbouwplannen voorzien in het realiseren van een hotel met circa 85 kamers. Het huidige hotel telt rond de 40 kamers. Het nieuwe hotelgebouw is in het zuidoosten van het perceel gepositioneerd. Op deze wijze kan de kamervleugel van het bestaande hotel blijven functioneren (en kan het hotel in bedrijf blijven) tijdens de nieuwbouw. De nieuwbouw is niet mogelijk in het geldende bestemmingsplan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van het hotel planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in Nijmegen West tussen twee rijbanen van de S100 (Neerbosscheweg) ten noordwesten van de kruising met de Graafseweg.



Figuur 1: ligging plangebied in Nijmegen (plangebied is gelegen in de rode cirkel)

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, sectie H, nummers 4222, 5441 en een klein gedeelte van 5442. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 3000 m².

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



Figuur 2: ligging plangebied in de directe omgeving (plangebied is rood omlijnd (globaal))

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen West. Dit bestemmingsplan is door de raad op 6 maart 2013 vastgesteld; het plan is op 23 oktober 2013 onherroepelijk geworden.

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat de nieuwbouw buiten het bouwvlak is gelegen en de toegestane bouwhoogte overschrijdt.

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

De locatie van het Bastion hotel is gelegen aan de stedelijke ringweg S100 en min of meer centraal tussen de westelijke invalswegen Neerbosscheweg en Graafseweg.



Figuur 3: ligging plangebied in de wijk (het plangebied is gelegen in de witte cirkel)

Dit deel van de S100 heeft een zeer ruim profiel met 2 x 2 rijbanen en een brede middenberm. De Neerbosscheweg kenmerkt zich door een wisselend groen decor van ruraal open landschap, bosfragmenten, grasvlakken met beplantingsclusters, bomenrijen en een brede groene middenberm (grasvlakken met her en der een cluster bomen). Door de ruime opzet, de groene middenberm en de groene zones aan weerszijde van de weg heeft de Neerbosscheweg enigszins de sfeer van een parkway.

De bebouwing langs de weg staat veelal op afstand van de weg. Markante accenten hierin vormen het Slotje van de Baron en het elf verdiepingen hoge flatgebouw De Aubade op de hoek met de OC Huismanstraat. Aan het Nelson Mandelaplein staat een drietal hoge woongebouwen die dit verkeersplein ruimtelijk accentueren.

Ter hoogte van de OC Huismanstraat splitsen de noordelijke en zuidelijke rijbanen van de Neerbosscheweg zich en verbreedt de middenberm tot een wigvormig gebied. Het Bastion hotel is samen met een appartementengebouw binnen deze wig gelegen.

Ten westen van het plangebied ligt de woonwijk Neerbosch. Aan de zijde van de Neerbosscheweg staan hier een viertal portiekflats in vier woonlagen op een plint met bergingen en garageboxen. Aan de oostzijde liggen de sportvelden van het sportpark De Dennen. Op de noordwestelijke hoek van het sportpark, ter hoogte van de kruising met de Rosa da Limastraat, is de nieuwbouw van Talent Centraal gelegen. Dit gebouw heeft een markante uitstraling naar en vormt een nieuw accent langs de Neerbosscheweg.

Locatie

De locatie van het Bastion hotel is min of meer centraal gelegen in het wigvormige gebied tussen de rijbanen en het zuidelijk gelegen verkeersplein (Nelson Mandelaplein). De noordelijke punt van de wig bestaat uit een grasvlak met daarop een bosschage. Aan de zuidzijde staat een appartementencomplex met een getrapte volumeopbouw; vijf lagen aan de zijde van het hotel en vier lagen aan het Nelson Mandelaplein. De randen van de wig bestaan daar uit kleine tuintjes van de woningen op begane grond met aan wegzijde een smalle haag. Aan de zijde van het verkeersplein is de rand wat groener door een dichte bosschage.

Het huidige hotel bestaat uit twee lagen met een flauw hellend dak. Tussen het hotel en appartementencomplex liggen de parkeerterrein van beide gebouwen. Het parkeerterrein van het hotel ligt dicht tegen de wegen aan; het parkeerterrein van het wooncomplex heeft een omzoming met grasvlakken. Hierdoor zijn de auto's zeer goed zichtbaar vanaf de weg en verstoort het parkeerterrein het beeld van de groene wig.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied en directe omgeving in vogelvlucht.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De nieuwbouw van het hotel biedt kansen om de uitstraling van de wig op een aantal punten te verbeteren. Het huidige hotel heeft nu een anonieme naar binnen gekeerde uitstraling die versterkt wordt door de hekwerken om het terrein heen. Het nieuwe gebouw zal een bijzonder element vormen dat de splitsing van de rijbanen markeert. Er ontstaat zo een ruimtelijk samenspel van drie markante gebouwen: de galerijflat De Aubade, de nieuwbouw van Talent Centraal en het nieuwe Bastion-hotel.



Ruimtelijke context



Toekomstige situatie

Het nieuwe hotel bestaat uit zes bouwlagen boven op een ondergrondse parkeergarage. Ten opzichte van het bestaande hotel neemt de bouwhoogte aanzienlijk toe, maar een dergelijke hoogte is passend bij de stedelijke schaal van de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij past een volumineuzer gebouw ook bij het gemeentelijke streven om het gebied rondom station Nijmegen Goffert te ontwikkelen als een stedelijk knooppunt. Multifunctionele gebieden rondom goed ontsloten OV-knooppunten met een hoge stedelijke dynamiek, intensief ruimtegebruik en stedelijke werk- en woonmilieus.

Het nieuwe gebouw is tegen de zuid- en oostzijde van het kavel gepositioneerd op circa 50m van het naastgelegen appartementencomplex en circa 60m van de tegenover gelegen flatwoningen aan de Aubadestraat. Hiermee ontstaat er voldoende afstand tot omliggende woningen en sluit het gebouw tevens goed aan bij de getrapte massaopbouw van het naastgelegen appartementencomplex.

Het gebouw bestaat uit drie schijfvormige volumes. De begane grond is vormgegeven als een liggende schijf en vormt (onder meer door de afwijkende gevelsteen), een duidelijk herkenbare, eigen bouwsteen in de totaalcompositie. Op deze schijf staan twee schijven van vijf lagen met hotelkamers. Deze zogenaamde 'kamerschijven' worden gescheiden door de glasstroken aan de uiteinden van de centraal gelegen gangen. De kamerschijven zijn ten opzichte van elkaar verschoven in de richting van het verkeer waardoor er

interessante kopgevels ontstaan.



Figuur 5: visualisering nieuwbouw, vanuit het noordwesten gezien.

Door de situering van het gebouw tegen de zuid- en oostzijde van het terrein ontstaan in het ruimtelijk beeld vanaf de Neerbosscheweg twee verschillende 'werelden'. Aan de zijde van sportpark de Dennen staat het hotel dicht op de rijbaan en vormt het samen met het appartementencomplex een strakke, stedelijke begeleiding van de Neerbosscheweg. De ruimte die hiermee aan westzijde ontstaat wordt ingericht als ontvangstgebied met een groene zoom een ontsluitingsweg en herkenbare entree.

Onder het hotel bevindt zich een parkeergarage voor 18 auto's. Het parkeerterrein voor de overige auto's wordt enigszins verdiept aangelegd. Om op een passende wijze aansluiting te behouden bij het beeld van de doorlopende, groene middenberm wordt dit parkeerterrein aan het zicht vanaf de weg onttrokken door een oplopend talud en een gebogen gras/kruidendak.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 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 kan wel worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro wel van toepassing is.

Bastion Hotels richt zich in eerste instantie op de zakelijke markt, niet de toeristische markt. Bastion is een drie-sterren hotel, dat veel gebruikt wordt door werkers van de diverse in de nabijheid gelegen werklocaties. De locatie is zeer geschikt gelegen, gezien de nabijheid van werklocaties als Novio Tech Campus, Winkelsteeg, Noord- en Oost Kanaalhavens en Westkanaaldijk Sluis.

Uit het hotelonderzoek 2017 Nijmegen blijkt dat de hotelsector geen verdere nadrukkelijke stimulering van het aanbod behoeft, maar hoeft tegelijkertijd ook niet op slot. Belangrijk voor een goed functioneren van het bedrijfsleven is het hebben van een kwalitatief up-to-date hotelaanbod. Nijmegen heeft deels te maken met verouderd hotelaanbod.

3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat het voorziet in nieuwbouw van een bestaand hotel voor de zakelijke markt.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is er geen relevant beleid uit deze Omgevingsvisie van toepassing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland (december 2015). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is er geen relevant beleid uit deze Omgevingsverordening van toepassing.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid.

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.

- Zorgvuldig omgaan met ruimte met aandacht voor stevige groene en blauwe structuren. Duurzame stedelijke ontwikkeling betekent dat we zorgvuldig omgaan met de ruimte in en om de stad. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Duurzaamheidsladder: we zoeken eerst naar ruimte in bestaand bebouwd gebied, voordat uitbreiding buiten de stedelijke contouren wordt overwogen.
Zorgvuldig omgaan met ruimte betekent ook dat we de groenblauwe structuren in de stad respecteren bij ruimtelijke ontwikkelingen. We willen de groene en blauwe kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in nieuwbouw van het hotel op hetzelfde perceel in bestaand bebouwd gebied. Het parkeerterrein wordt enigszins verdiept aangelegd. Aansluitend bij het beeld van de doorlopende, groene middenberm wordt dit parkeerterrein aan het zicht vanaf de weg onttrokken door een oplopend talud en een gebogen gras/kruidendak. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de Structuurvisie Nijmegen 2013.

3.3.2 Nota beeldkwaliteit

Met de Kadernota Beeldkwaliteit geeft de gemeente aan de kwaliteit en samenhang van het stadsbeeld te willen behouden en versterken. Het beeldkwaliteitbeleid is er op gericht herkenbare en onderscheidende gebiedsontwikkelingen te stimuleren en bestaande identiteiten van Nijmegen te behouden en benutten. Daarnaast wordt er een hoge kwaliteit geambieerd in de gebieden die het meest van invloed zijn op het beeld van de stad.

Toetsingsniveaus

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid als het gaat om de beeldkwaliteit van de stad. Hierbij richt de aandacht zich voornamelijk op die gebieden en objecten die van belang zijn voor de stad als geheel. Hier zal meer kwaliteit worden verlangd van ontwerpers en opdrachtgevers.

De gemeente onderscheidt bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad vier zogenaamde toetsingsniveaus: bijzonder, aandacht, luw en vrij.

In het gebied Winkelsteeg zijn de toetsingsniveaus bijzonder, luw en vrij van toepassing. In gebieden waar een bijzonder toetsingsniveau geldt, zal de gemeente een meer actieve rol spelen bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. Er zullen ook hogere eisen worden gesteld aan initiatieven en bouwplannen van derden. De Neerbosscheweg is een stedelijke hoofdweg en kent daarom een toetsingsniveau bijzonder.

Vanwege de prominente ligging aan de stedelijke hoofdweg werd een gebouw met een alzijdige, hoogwaardige uitstraling gevraagd. Dit is onder meer bereikt door het noodtrappenhuis en de liftkoker inpandig te plaatsen en ook op de koppen van het gebouw kamers te realiseren. Door de omzoming van het parkeerterrein met een bies van schanskorven en gras/kruidendak verbeterd ook de uitstraling terrein en krijgt het geheel een alzijdige uitstraling die recht doet aan de zichtbaarheid vanuit de omgeving.

3.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van het hotel kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is.

4.2 Economische ontwikkeling

In 2008 is een onderzoek uitgevoerd naar de hotelsector in Nijmegen. Uit dit onderzoek bleek dat er ruimte is op de Nijmeegse hotelmarkt. Voor nieuwe hotels is toen een beleidslijn opgesteld met de strekking dat, gezien de ruimte op de Nijmeegse hotelmarkt, nieuwe hotelinitiatieven positief zullen worden benaderd en zullen worden beoordeeld op hun eigen merites.

Kort na het gereed komen van het onderzoek in 2008 brak de economische recessie uit. De hotelmarkt bleek hiervoor zeer gevoelig te zijn. Toch is de Nijmeegse hotelmarkt, na 10 jaar, uiteindelijk flink gegroeid in vraag en aanbod.

Iedere 10 jaar wordt een nieuw hotelonderzoek uitgevoerd. Begin 2018 is een nieuw hotelonderzoek vastgesteld. Het onderzoek laat zien dat vraag en aanbod nu redelijk in evenwicht zijn. De algemene indruk is dat het goed gaat met de sector. Tegelijkertijd zien we nog duidelijk mogelijkheden voor het verder versterken van de sector. Ondanks de gemaakte inhaalbeweging en duidelijke uitbreiding, is de Nijmeegse hotelsector nog steeds relatief klein ten opzichte van vergelijkbare steden. Nijmegen heeft vooral een kleinschalig aanbod. Nijmegen telt op dit moment 23 hotels, die beschikken over 1250 hotelbedden en 650 kamers. De afgelopen periode (2008-2018) is het aantal hotelbedden toegenomen met 450 bedden en 250 hotelkamers. Het aanbod kenmerkt zich door diversiteit en kleinschaligheid.

Jaarlijks vinden er in de stad circa 200.000 overnachtingen plaats. Het betreft nagenoeg een gelijke verdeling tussen zakelijk en toeristisch bezoek. Mede op basis van de gemaakte inhaalslag in het hotelaanbod, de eigen inzichten van ondernemers en investeerders en de marktruimte welke ontstaat door de toenemende vraag is de aanbeveling uit het onderzoek om een afwachtende houding aan te nemen ten aanzien van nieuwe hotelontwikkelingen.

Beoordeling van dit initiatief vindt nog plaats basis van huidige algemene beleidslijn. Het plan voor uitbreiding van het Bastionhotel past binnen deze beleidslijn. Bastion richt zich in eerste instantie op de zakelijke markt, niet de toeristische markt. Bastion is een drie-sterren hotel, dat veel gebruikt wordt door "werkers" van de diverse in de nabijheid gelegen werklocaties. De locatie is zeer geschikt gelegen, gezien de nabijheid van werklocaties als Novio Tech Campus, Winkelsteeg, Noord- en Oost Kanaalhavens en Westkanaaldijk Sluis.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Het Bastionhotel (categorie 1, SBI 2008 5510) ligt ingeklemd tussen de Neerbosscheweg. Aan de westzijde en de zuidzijde ligt een woonbestemming op ruim 50 meter afstand. Gezien het feit dat deze bestemmingen allen aan een drukke doorgaande weg liggen is sprake van een gemengd gebied. De afstand van het nieuw te realiseren hotel tot de omliggende woonbestemming is dan ook ruim voldoende om van een goede ruimtelijke ordening te spreken. Aan de oostzijde ligt het sportcomplex van Quick 1888 Nijmegen. Alleen het hoofdveld en de tennisvelden zijn verlicht en liggen ook op ruim voldoende afstand van het nieuw te bouwen hotel. Enige hinder hiervan is dan ook niet te verwachten. Ook de afstand (>350 meter) tussen de planlocatie en de bedrijven op industrieterrein Winkelsteeg (max. categorie 4) is ruim voldoende om te spreken van goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4 Geluid

Een hotel is geen geluidgevoelige bestemming. Toetsing aan de Wet geluidhinder kan daarom achterwege blijven.

Uit de paragraaf bedrijfs- en milieuzonering is gebleken dat de omliggende woningen op voldoende afstand van het hotel liggen om van een goede ruimtelijke ordening te kunnen spreken. In het kader van de Wet milieubeheer is dan geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig naar de geluidsbelasting van het hotel op zijn omgeving.

4.5 Luchtkwaliteit

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

- a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
- b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

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

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen.

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

Tabel 1: luchtkwaliteit

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

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, of;
- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

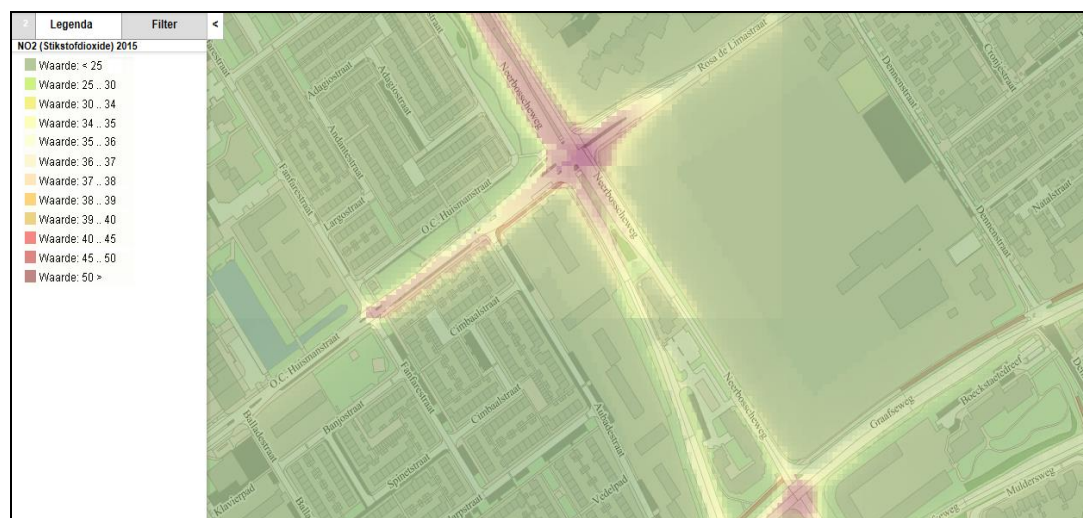
Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst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

In het onderhavige plan bestaat het voornemen om het huidige hotel te vervangen door een nieuw hotel. De netto verkeersaantrekkende werking van deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

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

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het hotel is geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet hoger dan de grenswaarden (tot 35 µg/m³ stikstofdioxide). Hoewel dit geen overschrijding van de grenswaarden is is wel sprake van een zeer matig luchtkwaliteitsniveau aangezien de WHO berekend heeft dat gezondheidsschade al kan ontstaan van 20 µg/m³. Indien de ondernemer rekening wenst te houden met de gezondheid van zijn gasten is het aan te raden dat het luchtbehandelingssysteem van luchtkwaliteitsfilters wordt voorzien zodat de inname van fijn stof en roetdeeltjes in het gebouw voor een deel gereduceerd kan worden. Zie onderstaande figuur 6 met de concentraties stikstofdioxide in 2015.



Figuur 6: concentraties stikstofoxide ter plaatse van het plangebied

4.6 Externe veiligheid

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

Transportrisico's

- Het Spoor Nijmegen-Arnhem
- De routing vervoer gevaarlijke stoffen gemeente Nijmegen

Er liggen dus geen Bevi-bedrijven in de buurt met een invloedsgebied over het plangebied.

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

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

De verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. Het groepsrisico dient verantwoord te worden.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied leidt tot risico's in het plangebied. Naast het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd over het spoor van Nijmegen naar Den Bosch en terug. Daarnaast worden gevaarlijke stoffen vervoerd van bedrijventerrein Winkelsteeg over de Graafseweg naar de A73/A50 en terug. De routing vervoer gevaarlijke stoffen loopt dus niet vanaf Winkelsteeg via de Neerboscheweg langs het Bastion hotel. Het nieuwe hotel ligt meer dan 100 meter van deze routing over de Graafseweg. Volgens de beleidsvisie externe veiligheid kan hier worden volstaan met een standaard verantwoording zoals weergegeven op pagina 34 van de beleidsvisie. Het spoor ligt op meer dan 300 meter van het plangebied. Op deze afstand dient alleen rekening te worden gehouden met een toxische gaswolk. Hiertegen kan bescherming worden geboden door ramen en deuren te sluiten. Op pagina 33 van de beleidsvisie staat de verantwoording hiervoor uitgeschreven.

Conclusie

Op grond van bovenstaande analyse zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het bodemonderzoek Bastion Hotel Neerboscheweg 614 te Nijmegen, Bioclear Earth, kenmerk 20185353/11563, 20 maart 2018, zie bijlage 1.

Uit dit bodemonderzoek(en) blijkt:

- de grond is licht tot matig verontreinigd met koper, kwik, lood en zink;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- er zijn visueel en analytisch geen asbest waargenomen;

Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

4.8 Water

4.8.1 De watertoets

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

4.8.2 Algemeen

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

voorgenomen bestemming.

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

4.8.3 Oppervlaktewater

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

Het hemelwater wordt via het gemengde stelsel van Neerbosch-Oost afgevoerd. Bij hevige neerslag kunnen overstortingen naar oppervlaktewater plaatsvinden. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien sprake is van een toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m² hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is 1.826 m² verhard oppervlak aanwezig, in de nieuwe situatie 1.022 m² verhard oppervlak. Het verharde oppervlak neemt af. Dit betekent dat geen aanvullende waterberging gemaakt hoeft te worden.

4.8.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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

- een aan 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. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

Het grondwater is een aandachtspunt bij de nieuwbouw van het hotel waarvan het plan zowel een kelder als verdiept parkeren behelst. Kelder en verdiepte parkeervoorziening dienen waterdicht te zijn.

De grondwaterstanden in het eerste watervoerende pakket variëren tussen NAP + 7,50 m en NAP + 8,00 m. De grondwaterstanden in het tweede watervoerende pakket variëren tussen NAP + 7,00 m en NAP + 7,50 m.

De straatpeilen in de Neerboscheweg aan weerszijden van het plangebied lopen van NAP + 10,25 m aan de noordzijde van het hotel tot NAP + 10,80 m ter hoogte van de inrit naar het parkeerterrein van het hotel. Deze hoogtes zijn een aandachtspunt bij het infiltreren van hemelwater in het algemeen en bij het verdiepte parkeren in het bijzonder.

4.8.5 Riolering/ hemelwater

De riolering in het Neerbosscheplein en aansluitende wegen is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Deze riolering voert alleen het hemelwater af dat afstroomt van dit plein en die aansluitende wegen. Het voert dit hemelwater af naar de vijver in het midden van het Neerbosscheplein en naar de watergang langs de Serenadestraat. De riolering in de wijk Neerbosch-Oost is uitgevoerd als gemengd stelsel. Deze riolering voert zowel het vuilwater af als het hemelwater dat afstroomt van verharde oppervlakken. De riolering in de Neerbosscheweg tot voorbij het hotel is onderdeel van dit gemengde stelsel. Het stelsel voert het water af naar het rioolgemaal Hatert dat zich centraal in de wijk bevindt. De riooltechnische ontsluiting van het hotel bevindt zich aan de Neerbosscheweg aan weerszijden van het plangebied. Het huidige hotel voert zowel vuilwater als hemelwater naar de gemengde riolering in de Neerbosscheweg af.

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. Schoon hemelwater moet in de bodem geïnfiltreerd worden. Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000 gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Met het plan neemt de belasting van de riolering door hemelwater af. Enerzijds heeft het nieuwe hotel minder verhard oppervlak waarvan hemelwater afstroomt. Anderzijds moet het afstromende hemelwater op eigen terrein verwerkt worden. Hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd en mag alleen bij hevige neerslag vanuit de infiltratievoorziening naar de openbare ruimte overstorten. Dit is toegestaan mits bovengronds. De belasting van de riolering door vuilwater neemt wel toe echter die hoeveelheid is beduidend kleiner dan de belasting door hemelwater tijdens hevige neerslag.

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. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Het is niet uitgesloten dat voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater van de bestaande aansluitingen op de openbare riolering gebruik gemaakt kan worden. Als dit niet mogelijk is en een of meerdere nieuwe aansluitingen gemaakt moeten worden, moeten deze bij kwaliteitsbeheer van de gemeente Nijmegen aangevraagd worden.

4.9 Groen

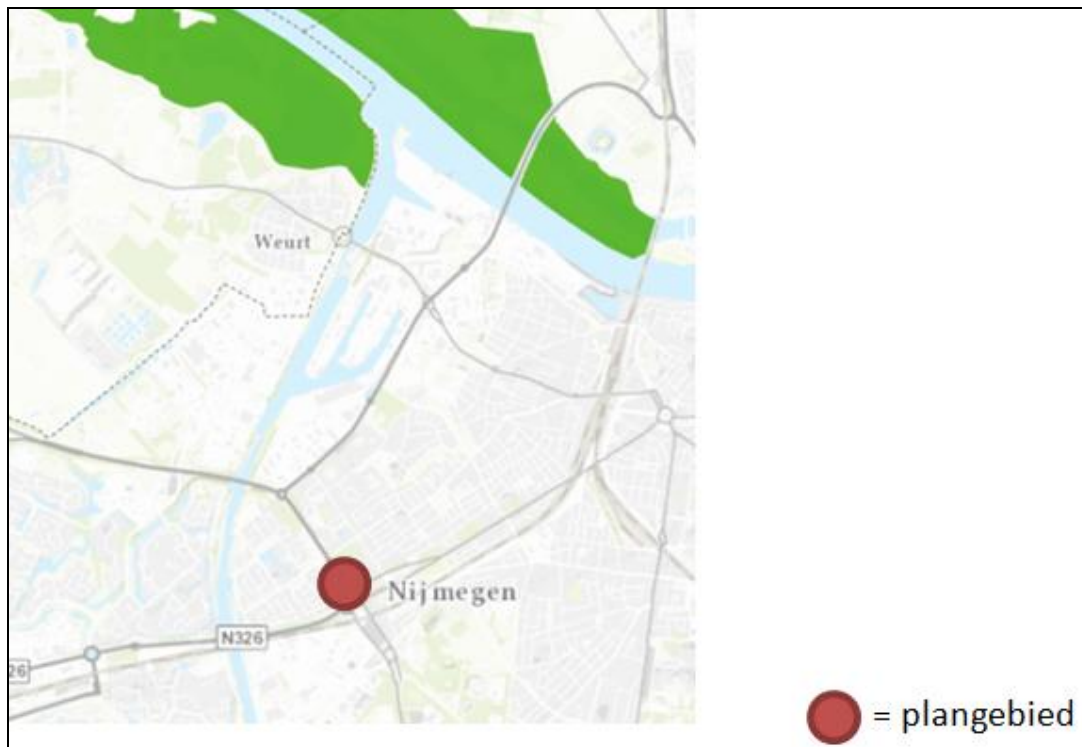
De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 inwerking getreden. Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan.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

4.9.1 Natura 2000 gebieden

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

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

Voor de Natura 2000 gebieden geldt tevens de externe werking. Ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden mogen geen significante gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden in deze gebieden.



Figuur 7: ligging plangebied tot nabije natura 2000 gebieden

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

4.9.2 Beschermde soorten

De soortenbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming kent drie aparte beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Europees); Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Europees); en Beschermingsregime andere soorten (Nationaal). Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende

dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Op 20 oktober 2017 heeft Bureau Els & Linde B.V. een quick scan beschermde soorten uitgevoerd voor de herbouw van het Bastion hotel, zie bijlage 2. Uit de resultaten van de quick scan Ecologie van 9 oktober 2017 is gebleken dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten worden verwacht. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vleermuizen binnen de planlocatie. Vogels met een jaarrond beschermd nest worden evenmin binnen de planlocatie verwacht. Voor de ruimtelijke plannen is geen nader onderzoek naar beschermde soorten noodzakelijk.

Zorgplicht

Binnen de planlocatie zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen - onder begeleiding van een ecooloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten. Tijdens de broedperiode kunnen vogels in de begroeiingen binnen de planlocatie broeden. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode - maart tot en met juli - van vogels te starten.

4.9.3 Groenplan De groene draad

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

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



Figuur 8: groenstructuurkaart

De bestaande groenstructuren met de belangrijkste groene elementen (lijnen en vlakken) hebben we inzichtelijk gemaakt in kaarten. De vlakken staan op de groenstructuurkaart en de lijnen op de kaart met de hoofdboomstructuur. Dit samen vormt de hoofdgroenstructuur en is de basis van het groen in Nijmegen. De hoofdgroenstructuur houden we dan ook in stand. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Het perceel van het Bastionhotel valt onder vlakgroen met de ambitie voor ruimtelijke ontwikkeling.

4.9.4 Handboek stadsbomen

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan 'De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen'. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen. De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling.

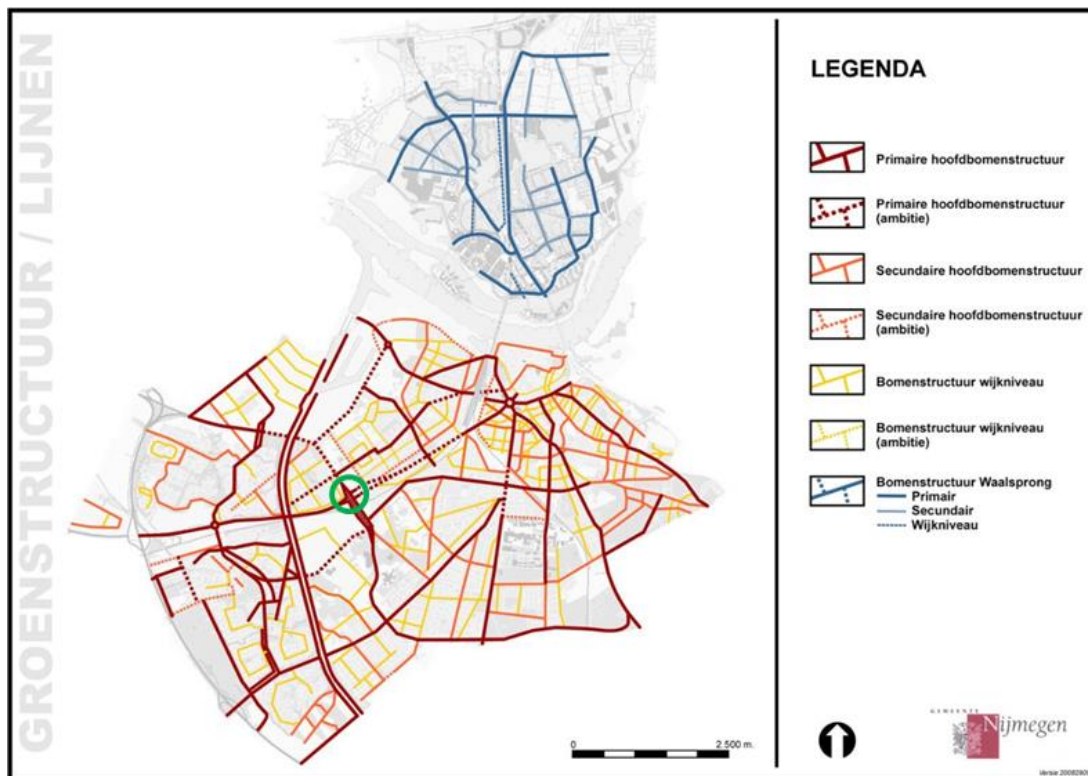
De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

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

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

4.9.5 Hoofdboomstructuur

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



○ = plangebied

Bomen op het middeneiland van de Neerbosscheweg vallen onder de Primaire hoofdbomenstructuur. Het perceel van het Bastionhotel ligt op dit eiland. Daarmee vallen alle bestaande bomen onder de hoofdstructuur. Voor de bestaande bomen (3 bomen: *Quercus robur*, een *Populus alba* en een *Ulmus Hollandica*) op het midden eiland waar de nieuwbouw betrekking op heeft, heeft een Boomeffectanalyse plaatsgevonden door boomtotaalzorg (rapport BEA Bastion hotel Nijmegen, project nummer 17595, 11-10-2017), zie bijlage 3.

Conclusie

De eik heeft een goede conditie, de populier en de iep hebben een verminderde conditie. De toekomst verwachting voor de eik is goed en van de andere twee bomen redelijk. Echter heeft dit niets met de beoogde ingreep te maken omdat deze voor de bestaande bomen beperkt is. Er is daardoor geen afname in levensverwachting te verwachten door de beoogde ingreep. Daarmee is er ruimtelijk gezien geen bezwaar tegen de planologische wijziging.

4.10 Archeologie

Op 16 juli 2018 is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Van dit onderzoek is verslag uitgebracht in het volgende rapport: Verkennend booronderzoek aan de Neerbosscheweg 614 te Nijmegen, gemeente Nijmegen, Argo rapportnummer 174, Zaandam 2018; zie bijlage 4.

Uit het booronderzoek is gebleken dat in het plangebied een recent opgebracht sterk puinhoudend zand aanwezig is met een dikte van 1,2 tot 1,4 meter. Dit pakket gaat scherp over in grofzandige kiezelrijke smeltwaterafzettingen. Vanwege het ontbreken van een intacte bodemopbouw en het ontbreken van cultuurlagen of bewoningsniveaus en het ontbreken van archeologische indicatoren wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek onderbouwt voldoende dat er ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Wel wordt de initiatiefnemer geadviseerd rekening te houden met het aantreffen van toevalsvondsten, die bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of bij de gemeente dienen te worden gemeld op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de rijbanen van de Neerbosscheweg en wordt voor het gemotoriseerd verkeer via deze wegen en naast gelegen perceel ontsloten. Deze weg functioneert als gebiedsontsluitingsweg(2x2). Verkeer dient voorwaarts te ontsluiten van en naar het plangebied.

Langzaam verkeer

Het plangebied wordt via een voetpad gelegen op het aangrenzende perceel ontsloten voor fiets (aan de hand) en voetganger.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Graafseweg en het "Station Nijmegen Goffert". Deze bevinden zich respectievelijk op ca. 300 en 400 meter loopafstand.

4.11.2 Expeditie

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

4.11.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening (2016).

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke'. Het plangebied Nijmegen West -7 "Neerbosscheweg 614" valt in gebied "schil / overloopgebied".

4.11.4 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is bepaald welke snelheidsregime er geldt. Op de 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 gebiedsontsluitingsweg met maximumsnelheid van 50 km/h.

4.12 Ruimtelijke veiligheid

Ontvluchting en zelfredzaamheid

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

Situering van gebouwen

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

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

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft is het voor dit plangebied belangrijk dat het pand in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen is te bereiken. Daarbij zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van gebouwen van belang. De toegang moet tot op 10 meter voor hulpverleningsvoertuigen te benaderen te zijn en er dient een opstelplaats voor de brandweer te zijn. Doodlopende wegen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien dit onmogelijk is dan dient er een keervoorziening gerealiseerd te worden.

we zien geen beperkingen met betrekking tot de bereikbaarheid.

Bluswatervoorziening

Het bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoeegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De benodigde capaciteit van een dergelijke voorziening is voor de betrokken panden in dit plangebied minimaal 60m³ water per uur.

De situatie qua bluswatervoorziening op deze locatie voldoet aan deze vereisten.

4.13 Duurzaamheid

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering vastgelegd. Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie.

Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om als stad energieneutraal te worden.

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

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

Voor utiliteitsbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere beheerlasten en een gezondere, comfortabeler gebouw.

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

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

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

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

Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor bodemenergiesystemen zoals Koude-Warmte opslag. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele andere (grond)watergebruikers in de omgeving en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem en het grondwater mee moeten worden gewogen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

Voor het bestemmingplan wordt gebruik gemaakt van het Standaard bestemmingsplan van de gemeente Nijmegen. Het Standaard bestemmingsplan is gebaseerd 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.

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen West - 7 (Neerboscheweg 614) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsplanregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;

- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.3 Algemene regels

Onder het kopje algemene regels zijn de regels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Hierbij gaat het om de volgende bepalingen:

- Anti-dubbeltelregel: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: regels over beeldende kunst, bouwwerken ten algemene nutte en ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: er zijn regels opgenomen over het toestaan van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is een bepaling over evenementen opgenomen en wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen in hoofdstuk 2.
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Overige regels: in de overige regels staan bepalingen omtrent parkeren opgenomen. Daarnaast is een bepaling opgenomen over de uitsluiting van bepalingen van de bouwverordening en is uitleg opgenomen over de voorrang van dubbelbestemmingen op enkelbestemmingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht die aansluit bij het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregels

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de groenvoorzieningen, bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden; wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen; erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen; ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming; en (bouw)werken ten algemene nutte

In de bestemming 'Groen' is een aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage - 1' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage - 1' zijn de gronden tevens bestemd voor een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeervoorziening in maximaal 2 bouwlagen tot maximaal 3,0m boven peil ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;

Horeca - Hotel

De voor Horeca - Hotel aangewezen gronden zijn bestemd voor een hotel met bijbehorende voorzieningen, zoals: verhardingen, terrassen, parkeer- en groenvoorzieningen; voor wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

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

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

De hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak, dat geheel mag worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Voor het vereiste van economische uitvoerbaarheid moeten twee aspecten worden nagegaan. Ten eerste moet de vraag beantwoord worden of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Het antwoord op deze vraag is ja. De ontwikkelaar heeft in zijn begroting van de komende jaren budget gereserveerd om deze ontwikkeling voor eigen rekening mogelijk te maken. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de grond(en) reeds in bezit zijn van de ontwikkelaar.

Ten tweede moet overwogen worden of bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen, wanneer in dat plan gronden zijn aangewezen waarop een (bij wet omschreven) bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12, lid 1 Wro).

In de onderhavige situatie is tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee wordt - voor wat betreft het aspect exploitatieplan - voldaan aan het bepaalde in de Wro.

6.2 Financiële haalbaarheid

Bovenstaande overwegingen tonen aan dat de economische uitvoerbaarheid van de elementen betrekking hebbend op dit plan voldoende zijn gewaarborgd en het onderhavige bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 31 oktober 2018 een vooraankondiging gepubliceerd. Op dinsdag 3 juli 2018 is voor omwonenden en anderszins betrokkenen een informatieavond gehouden over het bouwplan en het nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant".

7.2 Overleg

7.2.1 Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft in haar mail van 12 oktober 2018 een reactie gegeven. Het plan heeft aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerking:
Het waterschap mist in de waterparagraaf nog de onderlinge relatie tussen de grondwaterstanden en ondergronds bouwen (kelder en verdiept parkeren). En kun je met de hoogte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) het hemelwater nog wel voldoende infiltreren?

Bovenstaande opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het plan is daarmee conform de uitgangspunten en wensen van het waterschap.

7.2.2 Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

Op 23 april 2018 heeft de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid een advies uitgebracht op onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Dit advies is opgenomen in bijlage 5 bij de toelichting.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek 20 maart 2018

**Bijlage 2 Quickscan beschermde soorten, 20
oktober 2017**

Bijlage 3 Boomeffectanalyse, 11 oktober 2017

Bijlage 4 Verkennend booronderzoek

**Bijlage 5 Advies veiligheidsregio
Gelderland-Zuid**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen West - 7 (Neerbosscheweg 614) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP11007-ON01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in of bij de woning met

behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend. Een seksbedrijf is uitgesloten.

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

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

1.12 archeologisch deskundige

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

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 bebouwing

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

1.17 bed and breakfast

een overnachtingsmogelijkheid gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed- en breakfast heeft maximaal 4 kamers en 8 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 zijn niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- objecten die met bovenstaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.22 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 BEVI-bedrijf

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 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".

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwkundige afscheiding

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

1.34 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'.

1.35 bouwmarkt

een geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

1.36 bouwperceel

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

1.37 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

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

1.39 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.

1.40 casino

een speelcasino zoals bedoeld in artikel 27 lid g van de Wet op de kansspelen, te weten de voor het publiek opengestelde of bedrijfsmatig gedreven inrichting, waar door middel van gemeenschappelijk beoefende kansspelen aan de deelnemers de gelegenheid wordt gegeven om mede te dingen naar prijzen of premies, indien de aanwijzing der winnaars geschiedt door enige kansbepaling, waarop de deelnemers in het algemeen geen overwegende invloed kunnen uitoefenen.

1.41 centraal wonen

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

1.42 cultuurhistorische waarden

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

1.43 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'.

1.44 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.45 dakterras

een terras op een plat dak.

1.46 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.47 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.

1.48 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.

1.49 erf

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

1.50 escortbedrijf

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

1.51 evenement

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

1.52 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.

1.53 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop (zowel nieuwe als gebruikte motorvoertuigen), onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.54 garagebox

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

1.55 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.56 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.57 gebouw

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

1.58 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.

1.59 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 (woonwagengrond);
- II. ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen.

1.60 (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.

1.61 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.62 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.

1.63 grootschalige detailhandel (gdv)

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

1.64 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.65 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.66 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.

1.67 hoofdbebouwing

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

1.68 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.

1.69 hoogwaardig openbaar vervoer

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

1.70 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.

1.71 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.

1.72 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.

1.73 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.

1.74 laden en lossen

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

1.75 landschappelijke waarden

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

1.76 kiosk

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

1.77 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.

1.78 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.

1.79 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.

1.80 moestuin

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

1.81 natuurlijke waarden

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

1.82 nutsvoorziening

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

1.83 omgevingsvergunning

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

1.84 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.

1.85 ondergeschikte detailhandel

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

1.86 ondergeschikte kantoren

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

1.87 ondersteunende horeca

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

1.88 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.89 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.

1.90 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.

1.91 overig bouwwerk

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

1.92 overkapping

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

1.93 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.

1.94 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.95 parkeergarage

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

1.96 parkeren

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

1.97 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.98 perifere detailhandel (pdv)

detailhandel die niet of moeilijk inpasbaar is in bestaande en/of traditionele winkelcentra vanwege de volumineuze aard van de goederen en vanwege de benodigde (wijze van) bevoorrading, zoals: detailhandel in keukens, tegels en sanitair, tuinrichtingsartikelen, bouwmarkten en woninginrichting.

1.99 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.100 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.

1.101 prostituee

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

1.102 prostitutie

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

1.103 prostitutiebedrijf

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

1.104 raamprostitutiebedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie, waarbij het werven van klanten gebeurt door een prostituee die zichtbaar is vanuit een voor publiek toegankelijke plaats.

1.105 recreatieve voorzieningen

op verblijfs- en dagrecreatie gerichte voorzieningen, niet zijnde een sportvoorziening, zoals: kampeerterrein, kampeerboerderij, recreatiewoning en een volkstuin.

1.106 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.107 seksbedrijf

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

1.108 seksinrichting

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

1.109 speelautomatenhal

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid, onder c, van de Wet op de kansspelen.

1.110 sportvoorzieningen

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

1.111 stacaravan

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

1.112 stadslandbouw

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

1.113 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.114 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.

1.115 straatmeubilair

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

1.116 straatprostitutie

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

1.117 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Kenmerkend voor een supermarkt is de aanwezigheid van de verschillende versafdelingen.

1.118 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 spijsen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt.

1.119 tuincentrum

een detailhandelsbedrijf, al dan niet geheel overdekt, waar het volledige assortiment aan levende en niet levende huis- en tuingerelateerde artikelengroepen alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen wordt aangeboden, waaronder snijbloemen, droogbloemen, (kunststof) planten, plantenbakken, potten en vazen, alsmede detailhandel in artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen, waaronder tuinmeststoffen, tuingereedschappen, bouwmaterialen voor de tuin, serres, hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting, alsmede detailhandel in dierbenodigheden.

1.120 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.

1.121 verblijfsgebied

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

1.122 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.

1.123 vervoermiddel

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

1.124 voertuig

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

1.125 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.126 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.127 wadi

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

1.128 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.129 winkelcentrum

een cluster van winkels, al dan niet in combinatie met andere functies, die in ruimtelijk-economisch opzicht als eenheid beschouwd moet worden.

1.130 wonen

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

1.131 woning

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

1.132 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.

1.133 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.

1.134 woonschip

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

1.135 woonwagen

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

1.136 zaalverhuur

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

1.137 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.

1.138 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.

1.139 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.140 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.141 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.

1.142 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

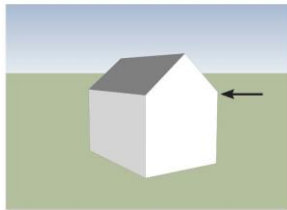
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

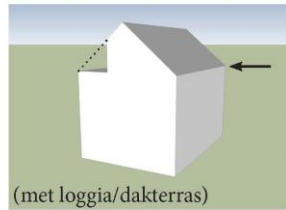
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

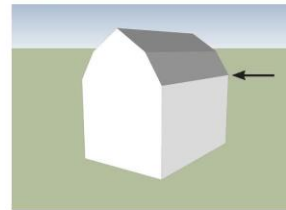
ZADELDAK



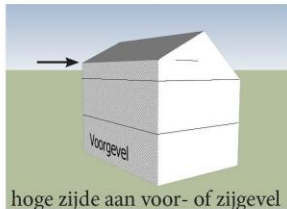
ONDERBROKEN ZADELDAK



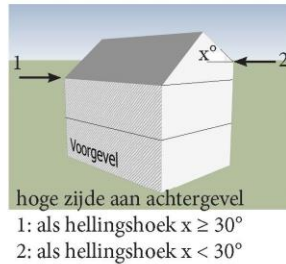
MANSARDEDAK



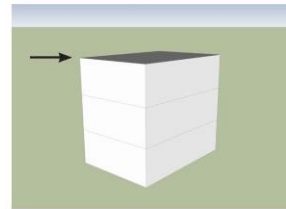
ASYMMETRISCH ZADELDAK



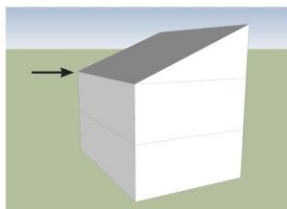
ASYMMETRISCH ZADELDAK



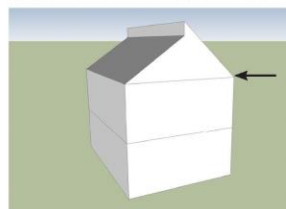
PLATDAK



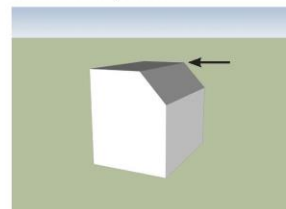
LESSENAARSDAK



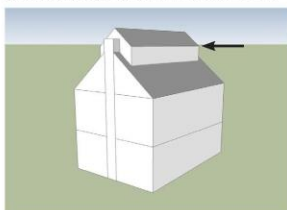
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



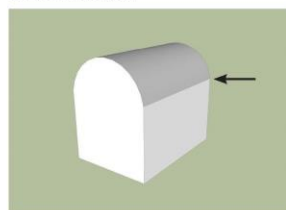
GEDEELTELIJK PLATDAK



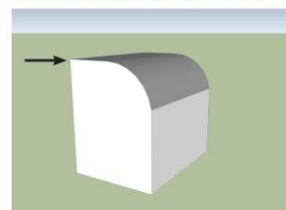
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



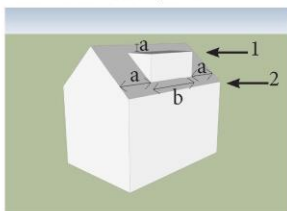
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

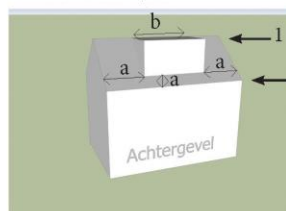


DAK MET DAKKAPEL AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



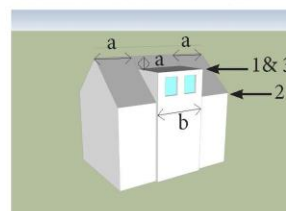
- 1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.17 peil

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

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

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

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.19 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage - 1' tevens voor een geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen parkeervoorziening in maximaal 2 bouwlagen tot maximaal 3,0m boven peil ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- e. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- f. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 6.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een parkeervoorziening zoals bedoeld in artikel 3.1.b;
- b. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 6.2;
- d. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage - 1' is een parkeervoorziening toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,0 meter;
- b. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 15 meter bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;

- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeergarage - 1';
- b. mobiele verkoopinrichtingen (zoals een verkoopwagen, kraam of tafel) zijn toegestaan, voor zover toestemming is verleend op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van moestuinen onder de voorwaarden dat:

- a. het gaat om het telen van groenten, kruiden, kleinfruit en bloemen;
- b. het uitsluitend gaat om hobbymatig gebruik van de gronden als moestuin;
- c. het oprichten van gebouwen niet is toegestaan;
- d. het gebruik als moestuin geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende (woon)functies.

Artikel 4 Horeca - Hotel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - Hotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hotel;
- b. bijbehorende voorzieningen, zoals: verhardingen, terrassen, parkeer- en groenvoorzieningen
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. 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. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter mag bedragen, met dien verstande dat reclamemasten zijn uitgesloten;
 - 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Ten uitvoer van het bestemmingsplan is de volgende voorwaardelijke verplichting van kracht:

- a. binnen een half jaar na ingebruikname van het nieuwe hotel dient een sloopvergunning voor het bestaande hotel te zijn aangevraagd;
- b. binnen een jaar na onherroepelijk worden van de sloopvergunning zoals bedoeld in lid 4.3.1.a van dit artikel dient het bestaande hotel te zijn gesloopt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Beeldende kunst

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

6.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakeluisjes, 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.

6.3 Ondergronds bouwen

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

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 6.2 is toegestaan;
- d. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- e. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Seksbedrijf

7.1.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 8 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 9 Overige regels

9.1 Parkeerregels

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.1.3 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.

9.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2 en in lid 9.1.3. 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.

9.1.5 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 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.

10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzonderingen

Artikel 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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 10.2.1, 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.

10.2.3 Uitzonderingen

Artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen West - 7 (Neerbosscheweg 614)'.