



bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)

Regels

Versie: ontwerp

Colofon

bestemmingsplan

Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)

IDN: NL.IMRO.0268.BP140W44-ON01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Regels

Inhoudsopgave Regels

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	21
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	27
Artikel 3	Gemengd - 11	27
Artikel 4	Groen	31
Artikel 5	Tuin	33
Artikel 6	Verkeer	35
Artikel 7	Water - 2	37
Artikel 8	Wonen	40
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	44
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	47
Artikel 11	Waterstaat - Waterlopen	48
Artikel 12	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	50
Hoofdstuk 3	Algemene regels	53
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 14	Algemene bouwregels	54
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	60
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 18	Overige regels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 19	Overgangsrecht	67
Artikel 20	Slotregel	69

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijvigheid (toelichting)
Bijlage 2	Staat van bedrijvigheid
Bijlage 3	Ecotopenkaart
Bijlage 4	Beleidsregels Parkeren
Bijlage 5	Profiel van vrije ruimte (PVVR)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP140W44-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. Wanneer een aangebouwd bijgebouw wordt gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten of huisvesting in verband met mantelzorg, dan is de eis van functionele ondergeschiktheid niet van toepassing.

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

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

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel van het hoofdgebouw.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 archeologisch deskundige

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

1.12 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.14 archeologisch onderzoek

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

1.15 bebouwing

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

1.16 bed en breakfast

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

1.17 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.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 bijgebouw

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

1.22 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.

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwkundigeafschieding

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

1.25 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'.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 cultuurhistorische waarden

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

1.31 dakkapel

een dakkapel is een uitbouw in een schuin dakvlak, waardoor stahoogte ter plaatse verkregen wordt, voorzien van een verticaal raamkozijn, een dakvlak en zijwanden. Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dat wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van een dak (met uitzondering van dakkapellen vanuit de nok). Wanneer een voorgevel gedeeltelijk wordt doorgebouwd boven de goot dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook wanneer het bouwwerk boven de bestaande nok uitkomt is er sprake van een dakopbouw.

1.32 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.33 dakopbouw

een uitbreiding op een bestaand dak. Bij platte daken: het gedeelte van een gebouw boven het oorspronkelijke platte dakvlak, uitgevoerd als kap of extra bouwlaag. Bij schuine kappen: een toevoeging aan een schuin dakvlak, niet zijnde een dakkapel, bedoeld om de woonruimte te vergroten, waarbij er tevens sprake kan zijn van een nokverhoging.

1.34 dakterras

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

1.35 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.36 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.

1.37 erf

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

1.38 escortbedrijf

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

1.39 evenement

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

1.40 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.41 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.42 gebouw

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

1.43 geluidsgevoelige functies

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

geluidsgevoelige gebouwen

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

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

geluidsgevoelige terreinen

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

1.44 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.45 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.

1.46 hoofdbebouwing

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

1.47 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.

1.48 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.

1.49 horecabedrijf

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

1.50 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zelf daadwerkelijk in de zelfstandige woonruimte woont en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt aan maximaal twee personen.

1.51 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.

1.52 huishouden

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

1.53 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.

1.54 kamergewijze bewoning

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

1.55 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.

1.56 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.

1.57 laden en lossen

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

1.58 landschappelijke waarden

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

1.59 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.

1.60 milieugevoelige functie

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

1.61 milieugevoelig object

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

1.62 moestuin

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

1.63 natuurlijke waarden

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

1.64 nutsvoorziening

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

1.65 omgevingsvergunning

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

1.66 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.

1.67 ondergeschikte detailhandel

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

1.68 ondergeschikte kantoren

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

1.69 ondersteunende horeca

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

1.70 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.71 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.

1.72 onzelfstandige woonruimte

woonruimte (kamer) in een (deel van een) gebouw, die door de aard van de inrichting en het gebruik het privédomein van de bewoner is, die (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van het) gebouw.

1.73 overig bouwwerk

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

1.74 overkapping

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

1.75 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.

1.76 parkeren

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

1.77 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.78 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.79 prostituee

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

1.80 prostitutie

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

1.81 prostitutiebedrijf

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

1.82 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.

1.83 recreatieve voorzieningen

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

1.84 seksbedrijf

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

1.85 seksinrichting

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

1.86 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.

1.87 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.

1.88 stacaravan

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

1.89 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.90 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.

1.91 straatmeubilair

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

1.92 straatprostitutie

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

1.93 supermarkt

een grote zelfbedieningswinkel, vaak onderdeel van een supermarktketen, waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen, zoals groente, brood, vlees en/of zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.94 terras

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

1.95 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.

1.96 verblijfsgebied

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

1.97 verkameren

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

1.98 vervoermiddel

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

1.99 voertuig

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

1.100 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.101 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.102 wadi

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

1.103 watersportactiviteiten

recreatief en/of educatief medegebruik van het water inclusief wedstrijden georganiseerd door de gebruikers van het watersportcentrum.

1.104 watersportcentrum

een gebouw met bijbehorende voorzieningen als toegestaan in bestemmingsplan Nijmegen Ruimte voor de Waal - 5 (WCN) voor:

- de reddingsbrigade;
- (sport)verenigingen voor watersportactiviteiten voor uitsluitend niet gemotoriseerde (georganiseerde) watersport;
- maximaal 30% van het vloeroppervlak van het gebouw ten behoeve van (water)sport gerelateerde functies (zoals fysiotherapie, fitness/sportschool, (water)sportgerelateerde dienstverlening, (water)sportgerelateerde detailhandel en (water)sportgerelateerde verhuur voor uitsluitend niet gemotoriseerde (georganiseerde) watersport)

1.105 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.106 wonen

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

1.107 woning

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

1.108 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.

1.109 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.

1.110 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.

1.111 woonwagen

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

1.112 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.

1.113 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.

1.114 zelfstandige woonruimte

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

1.115 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.116 zijgevel

de bestaande zijgevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 afwijkende bouwhoogte van een bouwwerk

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' worden de 'gevellijn maatgevende bouwhoogte' en de 'gevellijn afwijkende bouwhoogte' als volgt bepaald:



2.10 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.11 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.12 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.

2.13 gevellijn

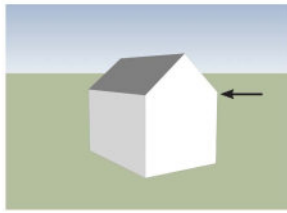
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.14 goothoogte van een bouwwerk

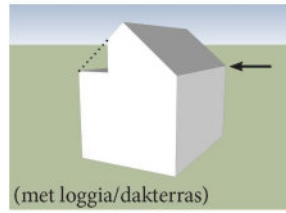
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

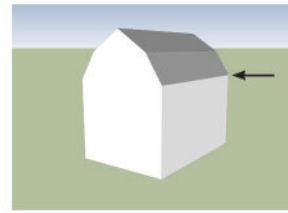
ZADELDAK



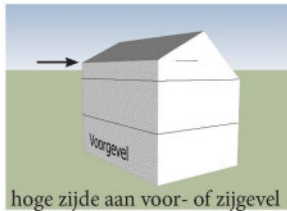
ONDERBROKEN ZADELDAK



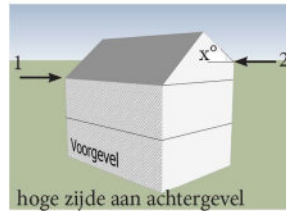
MANSARDEDAK



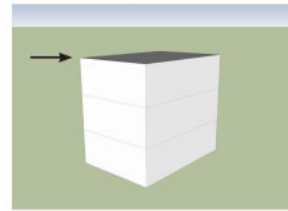
ASYMMETRISCH ZADELDAK



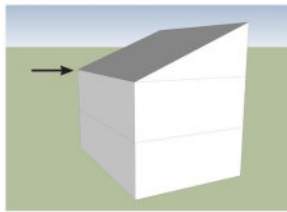
ASYMMETRISCH ZADELDAK



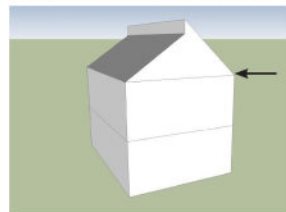
PLATDAK



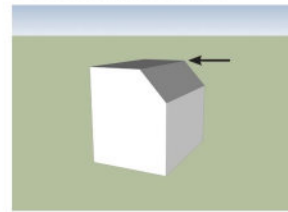
LESSENAARSDAK



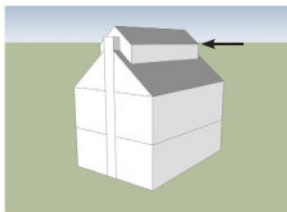
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



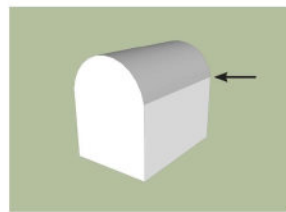
GEDEELTELIJK PLATDAK



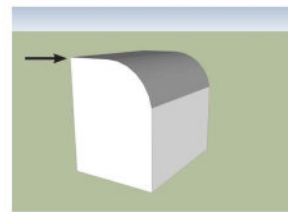
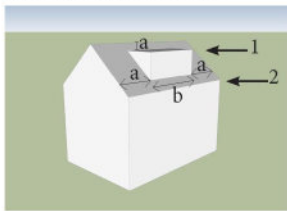
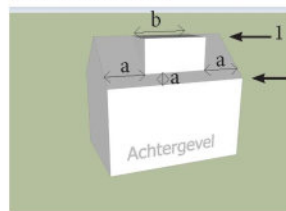
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



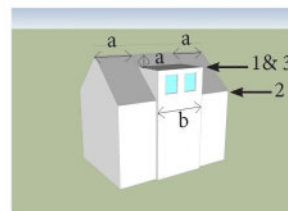
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

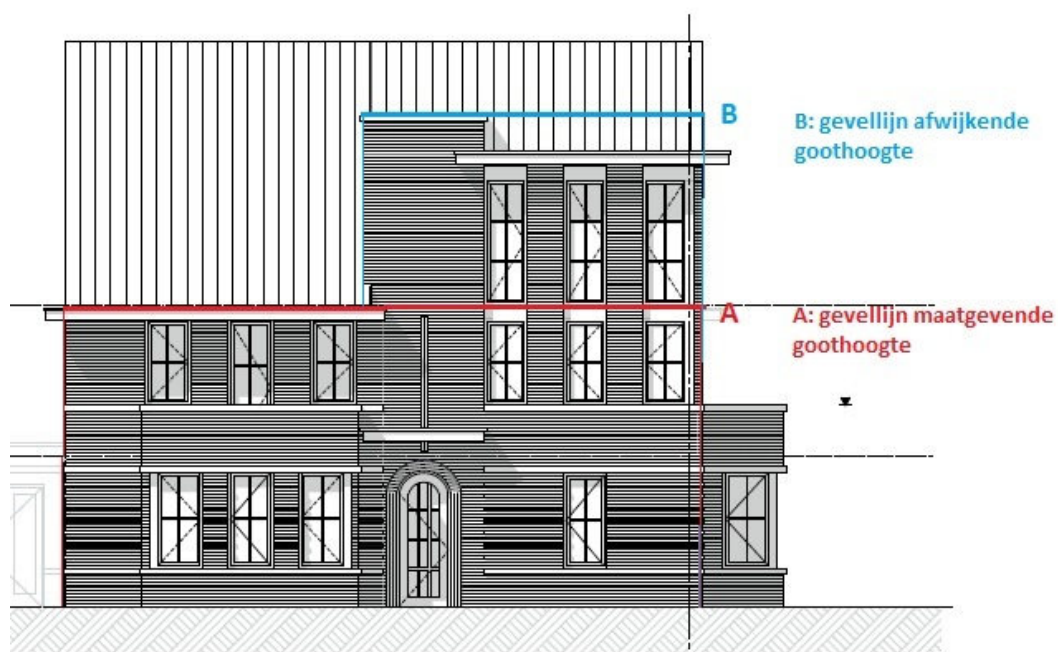
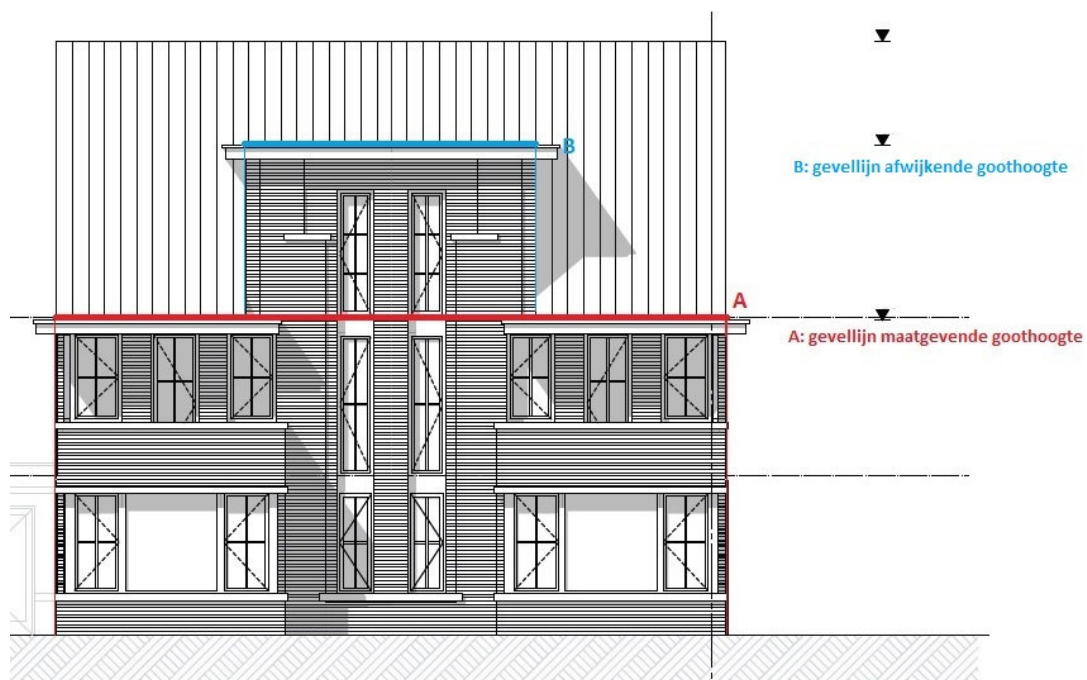
DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVELDAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



2.15 afwijkende goothoogte van een bouwwerk

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' worden de 'gevellijn maatgevende goothoogte' en de 'gevellijn afwijkende goothoogte' als volgt bepaald:





2.16 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.

2.17 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.

2.18 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 plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen 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 plaats op de verbeelding aangeduid met "meetpunt peil" of in andere gevallen 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.

2.19 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.20 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 11

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 11' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport, alsmede bijbehorende onderhoudswerkzaamheden aan de vaartuigen;
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. ondersteunende horeca zoals bedoeld in artikel 15.5;
 - d. kantoren;
 - e. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
 - f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- met bijbehorende voorzieningen overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Sport

Sport is uitsluitend toegestaan in de vorm van sportverenigingen voor watersportactiviteiten voor uitsluitend niet-gemotoriseerde (georganiseerde) watersport, alsmede daaraan bijbehorende en onzelfstandige voorzieningen, zoals een fitness.

b Algemene regels maatschappelijk en kantoren

1. De functies maatschappelijk en kantoren zijn toegestaan in maximaal categorie 2 uitsluitend in combinatie met 'verkeer categorie 1 P' van Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid.
2. Uitsluitend zijn bestaande geluidgevoelige functies toegestaan en geluidgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend.

c Kantoren

Kantoren zijn uitsluitend in de volgende vormen toegestaan:

1. ondergeschikte kantoren, ondergeschikt aan één of meer van de overige toegestane functies;
2. als vergaderruimte of flexwerkplek met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 500 m²;
3. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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.

3.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan met deze aanduiding is aangegeven;
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' met deze aanduiding is aangegeven;
- c. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.
- d. 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, 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 andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Voor het treffen van natuurinclusieve maatregelen, gelden de volgende bepalingen:

- a. Indien één of meer hoofdgebouwen nieuw worden gebouwd, dan dient per omgevingsvergunningaanvraag voldaan te worden aan de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong, gemeente Nijmegen. Wanneer deze Toolbox is gewijzigd, dan wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Toolbox. De actuele versie is te vinden op <https://www.waalsprong.nl/stadsnatuur/soortenmanagementplan/>.
- b. De maatregelen die voortvloeien uit de Toolbox als bedoeld onder a dienen binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen te zijn

gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

- c. In aanvulling op het bepaalde onder a is het mogelijk door middel van samenwerking/bundeling van omgevingsvergunningaanvragen de benodigde punten te scoren, door dit middels een “Plan van Aanpak natuurinclusieve maatregelen” in beeld te brengen. De maatregelen kunnen zowel gebouwgebonden maatregelen betreffen, als ook maatregelen in de buitenruimte. In dit plan van aanpak staat (ten minste) welke maatregelen, waar, wanneer gerealiseerd worden en wie daarvoor verantwoordelijk is.
Indien de bijbehorende natuurinclusieve maatregelen gecombineerd zijn met meerdere omgevingsvergunningen, dan geldt als peildatum de realisatie van de laatste omgevingsvergunning in dat gebouw, met dien verstande dat dit niet later is dan drie jaar na oplevering van het gebouwdeel uit de eerste omgevingsvergunning.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifieke vorm van gemengd uitgesloten - activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - activiteiten' geldt dat activiteiten buiten de gebouwen niet zijn toegestaan, zoals terras of andersoortige buitenactiviteiten. De inrichting ten behoeve van een groenvoorziening, fietsenstalling, parkeerplaatsen en kiss&ride is wel toegestaan.

3.4.2 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de maatregelen uit de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong, gemeente Nijmegen in stand worden gehouden. Wanneer deze Toolbox is gewijzigd, dan wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Toolbox. De actuele versie is te vinden op <https://www.waalsprong.nl/stadsnatuur/soortenmanagementplan/>.

3.4.3 Gebruiksbeoordeling geluid

Bij de realisering van de in deze bestemming toegelaten geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies moet worden voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde mogen geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies alleen worden gerealiseerd als voldaan wordt aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere waarde en de daarin opgenomen voorwaarden.

3.4.4 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van gebouwen voor zover hiervoor in lid 3.1 geen aanduiding is opgenomen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van wonen is toegestaan;
- b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1.2 onder a en/of b teneinde functies toe te laten die voorkomen in Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid in één categorie hoger dan genoemd, danwel in een verkeerscategorie hoger dan genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten respectievelijk verkeersaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van de Staat van bedrijvigheid;
- b. lid 3.1.2 onder a en/of b teneinde functies toe te laten die niet in Bijlage 2 Staat van bedrijvigheid zijn genoemd, voor zover de betrokken functie naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ter plaatse toelaatbare categorieën van deze Staat van bedrijvigheid;
- c. lid 3.1.2 onder b sub 2 teneinde geluidsgevoelige functies toe te laten die passen binnen de bestemmingsomschrijving waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is verleend, maar op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond is dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: speelvoorzieningen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 14.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 14.2;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 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 5 **Tuin**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

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

5.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
 - 1. aan- en uitbouwen met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw. De goothoogte mag ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw ter plaatse van de geplande aan- en/of uitbouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen. Voor zover de aan- en/of uitbouw vóór de voorgevellijn wordt gerealiseerd, geldt een maximum breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- en/of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een hoekovergang is toegestaan;
 - 2. bestaande aan- en/of uitbouwen en overkappingen met een diepte van meer dan 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - 3. het is toegestaan, indien en voor zover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een bestaand bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met aan- en uitbouwen mits:
 - aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw, met uitzondering van de eis van

- vrijstaandheid;
4. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, met een maximum diepte van 1,5 meter gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw;
 - b. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag in de tuin:
 1. bij maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 2 meter bedragen;
 2. in alle overige gevallen niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat in de tuin bij horecavoorzieningen terrasschermen met een bouwhoogte van maximaal 1,6 meter zijn toegestaan;
 - d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen. Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn niet toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

5.3.1 Gebruiksverplichting instandhouding haag

Een hoofdgebouw in de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan indien binnen twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van dat hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' in zowel de bestemming Wonen als in de bestemming Tuin een haag wordt aangeplant van liguster, spaanse aak, zuurbes, hulst beuk en/of haagbeuk, en vervolgens na een hoogte van 1 m bereikt te hebben, in stand wordt gehouden op een hoogte van minimaal 1 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen- en speelvoorzieningen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' zijn bouwwerken toegestaan om het botenhuis en de bijbehorende steigers in de aangrenzende bestemming Water - 2 te kunnen bereiken;
- e. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidschermen;
- f. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 14.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 14.2; garageboxen en kiosks zijn niet toegestaan;
- c. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

6.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van fietsenstallingen mag per fietsenstalling niet meer bedragen dan 20 m². De bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- 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 mag niet meer dan 15 meter bedragen. Reclamemasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik als garagebox en/of kiosk.

Artikel 7 Water - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterbeheersing, waterafvoer en -berging, aanleg- en vissteigers en watergangen hoofdzakelijk gericht op de recreatievaart;
- b. behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' is tevens een drijvend botenhuis toegestaan, uitsluitend voor de opslag van niet-gemotoriseerde vaartuigen, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals drijvende aanlegsteigers (met vaste palen), een trekvlot en een loopbrug van de oever naar het drijvende botenhuis en de aanlegsteigers;
- d. ter plaatse van de middels de figuur 'relatie' verbonden aanduidingen 'passantenhaven' tevens voor een passantenhaven voor maximaal 150 plekken met de bijbehorende voorzieningen;
- e. ter plaatse van de de aanduiding: 'specifieke vorm van water - waterkunstwerk' tevens voor een toegankelijk kunstwerk c.q. kunstobject dat maximaal 1,5% water van de hoofdgeul doorlaat;
- f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- g. verkeer te water, met uitzondering van gemotoriseerd waterverkeer dat harder gaat dan 9 km/uur;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor een brug voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer met de bijbehorende toe- en afritten;
- i. extensief recreatief medegebruik, waaronder gebruik ten behoeve van roeiverenigingen, alsmede watersportactiviteiten behorende bij het elders aan de Spiegelwaal in het Bastion gevestigde watersportcentrum.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

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

7.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 7.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding 'passantenhaven' mag per ligplaats niet meer bedragen dan 10 m². De bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de oppervlakte van een andere aanlegsteiger en van een vissteiger mag niet meer dan 3 m² bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen en (licht)masten mag niet meer dan 10 m bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.2.3 Specifieke bouwregels 'specifieke vorm van water - botenhuis'

In afwijking van het bepaalde in 7.2.2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' de volgende bouwregels:

- a. het botenhuis is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' met deze aanduiding is aangegeven;
- c. er geldt geen maximale oppervlakte voor de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals aanlegsteigers, loopbrug en trekvlot.

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting versterkingsplan voor botenhuis en voorzieningen

Het bouwen van het botenhuis en de bijbehorende voorzieningen in de Spiegelwaal is uitsluitend toegestaan, indien een versterkingsplan wordt opgesteld waarin is uitgewerkt hoe hout onderwater kan fungeren als kraamplaats/ leefgebied voor waterleven. Dit versterkingsplan behoeft de goedkeuring van de provincie. Vervolgens dient dit versterkingsplan te worden uitgevoerd uiterlijk binnen 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan, en in stand te worden gehouden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Specifieke gebruiksregels 'specifieke vorm van water - botenhuis'

a Voorwaardelijke verplichting versterkingsplan voor botenhuis en voorzieningen

Het gebruik van het botenhuis en bijbehorende voorzieningen in de Spiegelwaal is uitsluitend toegestaan, indien een versterkingsplan wordt opgesteld waarin is uitgewerkt hoe hout onderwater kan fungeren als kraamplaats/ leefgebied voor waterleven. Dit versterkingsplan behoeft de goedkeuring van de provincie. Vervolgens dient dit versterkingsplan te worden uitgevoerd uiterlijk binnen 5 jaar na vaststelling worden van dit bestemmingsplan, en in stand te worden gehouden. Het gebruik tot die tijd is toegestaan.

b Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - botenhuis' in ieder geval verstaan het gebruik voor:

- a. opslag van gemotoriseerde vaartuigen, danwel opslag anders dan genoemd in 7.1;
- b. onderhoudswerkzaamheden aan de vaartuigen;
- c. terrassen;
- d. horeca;
- e. buitenverlichting.

7.3.2 Specifieke gebruiksregel voor gewassen

Onder een met de bestemming strijdige en diensgevolge verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik en laten gebruiken van gronden voor het planten of houden van opgaande gewassen hoger dan 30 cm ten opzichte van het maaiveld of de waterbodem ter plaatse gedurende de periode 1 november tot en met 31 maart, met uitzondering van de plekken die in Bijlage 3 Ecotopenkaart bij deze regels zijn aangeduid als natuurlijk bos, zachthoutoibos en hardhoutoibos.

7.3.3 Specifieke gebruiksregel voor ophogen

Binnen deze bestemming zijn ophogingen, met uitzondering van ophogingen ten behoeve van normaal onderhoud en beheer, niet toegestaan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen telkens voor een termijn van ten hoogste vijf jaren bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.2 indien de gebruiker vooraf met betrekking tot planmatig onderhoud een verklaring van geen bezwaar van de waterbeheerder ingevolge artikel 3.1 van de Waterwet overlegt.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 15.1;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

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

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

8.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 8.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak' en uitsluitend in de vorm van grondgebonden hoofdgebouwen;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met deze aanduiding is aangeduid;
- c. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' mag 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 hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' met deze aanduiding is aangegeven;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' dat de aangeduide maximale goothoogte mag worden overschreden, waarbij de 'gevellijn afwijkende goothoogte' als bedoeld in 2.15 niet langer mag zijn dan 55% van de 'gevellijn maatgevende goothoogte' als bedoeld in 2.15, met dien verstande dat deze goothoogte minimaal 1,5 m lager is dan de feitelijke (gerealiseerd danwel nog te realiseren) bouwhoogte;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' dat de aangeduide maximale goothoogte mag worden overschreden, waarbij:
 - de 'gevellijn afwijkende goothoogte' als bedoeld in 2.15 niet langer mag zijn dan 55% van de 'gevellijn maatgevende goothoogte' als bedoeld in 2.15, **en**
 - dat deze goothoogte minimaal 1,5 m lager is dan de feitelijke (gerealiseerd danwel

- nog te realiseren) bouwhoogte;
5. in afwijking van het bepaalde onder 2. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' dat de aangeduide maximale bouwhoogte mag worden overschreden, waarbij:
 - de 'gevellijn afwijkende bouwhoogte' als bedoeld in 2.9 niet langer mag zijn dan 55% van de 'gevellijn maatgevende bouwhoogte' als bedoeld in 2.9, **en**
 - dat deze bouwhoogte maximaal 3 m hoger is dan de feitelijke (gerealiseerd danwel nog te realiseren) bouwhoogte;
 6. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw;
 7. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen;
 8. de goothoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
 2. er mag op de perceelsgrens worden gebouwd of anders wordt een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens aangehouden;
 3. indien de aan- en/of uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
 4. de hoogte van aan- en/of uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste 0,3 meter boven de hoogte van de begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- en/of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
 5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
 7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
 1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erf;
 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
 8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde

- bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
- e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
 - 1. aangrenzend aan de woning ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, mogen worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, niet meer dan 4 meter mag bedragen;
 - f. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

8.2.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Voor het treffen van natuurinclusieve maatregelen, gelden de volgende bepalingen:

- a. Indien één of meer hoofdgebouwen nieuw worden gebouwd, dan dient per omgevingsvergunningaanvraag voldaan te worden aan de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong, gemeente Nijmegen. Wanneer deze Toolbox is gewijzigd, dan wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Toolbox. De actuele versie is te vinden op <https://www.waalsprong.nl/stadsnatuur/soortenmanagementplan/>.
- b. De maatregelen die voortvloeien uit de Toolbox als bedoeld onder a dienen binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen hoofdgebouwen te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a is het mogelijk door middel van samenwerking/bundeling van omgevingsvergunningaanvragen de benodigde punten te scoren, door dit middels een “Plan van Aanpak natuurinclusieve maatregelen” in beeld te brengen. De maatregelen kunnen zowel gebouwgebonden maatregelen betreffen, als ook maatregelen in de buitenruimte. In dit plan van aanpak staat (ten minste) welke maatregelen, waar, wanneer gerealiseerd worden en wie daarvoor verantwoordelijk is. Indien de bijbehorende natuurinclusieve maatregelen gecombineerd zijn met meerdere omgevingsvergunningen, dan geldt als peildatum de realisatie van de laatste omgevingsvergunning in dat gebouw, met dien verstande dat dit niet later is dan drie jaar na oplevering van het gebouwdeel uit de eerste omgevingsvergunning.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

8.3.1 Gebruiksverplichting instandhouding haag

Een hoofdgebouw en het gebruik daarvan is uitsluitend toegestaan indien binnen twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van dat hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag' in zowel de bestemming Wonen als in de bestemming Tuin een haag wordt aangeplant van liguster, spaanse aak, zuurbes, hulst beuk en/of haagbeuk, en vervolgens na een hoogte van 1 m bereikt te hebben, in stand wordt gehouden op een hoogte van minimaal 1 m.

8.3.2 Gebruiksverplichting instandhouding natuurinclusieve maatregelen

Het gebruik van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de maatregelen uit de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong, gemeente Nijmegen in stand worden gehouden. Wanneer deze Toolbox is gewijzigd, dan wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende Toolbox. De actuele versie is te vinden op <https://www.waalsprong.nl/stadsnatuur/soortenmanagementplan/>.

8.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting railverkeerslawaaï

Het in gebruik nemen van de woningen is uitsluitend toegestaan, indien de maatregelen als genoemd in het hogere waardenbesluit zijn uitgevoerd en vervolgens ook in stand worden gehouden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden met een hoge archeologische verwachting).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 2 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd.

9.2.2 Specifieke bouwregels

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 1. het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
 2. het bouwplan is gesitueerd tot maximaal 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw;
 3. geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 meter onder maaiveld;
 4. het totaal bebouwd oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van het bouwperceel maximaal 100 m² bedraagt;
 5. het gaat om (vervanging van) bestaande bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

9.3.2 Toelaatbaarheid

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

9.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

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

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

9.4.1 Werken en werkzaamheden

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

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

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- b. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.4.1 niet groter is dan 100 m²;
- c. de werken en werkzaamheden:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. het archeologisch onderzoek betreffen.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 9.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

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

10.2.2 Specifieke bouwregels

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

10.3.2 Toelaatbaarheid

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

10.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

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

Artikel 11 Waterstaat - Waterlopen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken, bruggen en andere waterstaatskundige werken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

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

11.2.2 Specifieke bouwregels

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

11.3.2 Toelaatbaarheid

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

11.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- b. het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.

Deze gebruiksvormen zijn niet strijdig, indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 11.5.1 is verleend.

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

11.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en het afdammen van waterpartijen;
- c. boringen te verrichten, seismisch of ander bodemonderzoek te doen;
- d. het wijzigen van het waterpeil.

11.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

11.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover het belang van de watergang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder(s) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de watergang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

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

12.2.2 Specifieke bouwregels

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

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

12.3.2 Toelaatbaarheid

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

12.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door voorgenomen bouwactiviteiten de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

12.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de in lid 12.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

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

12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

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

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de waterbeheerder omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 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.

14.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Het oprichten van bouwwerken ten algemenen nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinrichtingen, kabels en leidingen, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van koude- en warmteopslag, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten 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.

14.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

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

- a. het gaat om een visueel goed zichtbare locatie;
- b. de locatie voldoende (verkeers)veilig is;
- c. de locatie bij voorkeur gelegen is nabij een speelvoorziening;
- d. de afstand tot omliggende woonbebouwing dusdanig is dat er geen hinder voor omwonenden is te verwachten;
- e. de oppervlakte van gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats per locatie niet meer dan 20 m² bedraagt. De goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

14.4 Ondergronds bouwen

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

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil binnen de bestemming Gemengd - 11 is tevens buiten de aanduiding

'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;

- e. bouwen onder peil binnen de bestemming Tuin is toegestaan, mits grenzend aan het hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- f. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 14.2 is toegestaan;
- g. bestaande ondergrondse gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- h. de regels van de dubbelbestemming en algemene aanduidingsregels onverkort van toepassing zijn.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

15.1.1 Bouwregels

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

15.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met bijbehorende aan- en uitbouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Het totale vloeroppervlak van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tezamen dat wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in relatie met een aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit;
- e. het gebruik mag niet leiden tot beperking van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

15.2 Bed en breakfast

In hoofdgebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor de hoofdfuncties bedrijven, voorzover deze voorkomen in categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen is op de verdieping(en) een bed en breakfast toegestaan.

15.3 Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven

15.3.1 Bouwregels

Ten behoeve van het onder artikel 15.3.2 toegestane gebruik, mag in afwijking van de betreffende bestemming voor dit gebruik worden gebouwd, met dien verstande dat de daarvoor geldende bouwregels onverminderd van kracht blijven.

15.3.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving;
- b. de activiteiten moeten voldoen aan de door de GGD en de brandweer gestelde eisen;
- c. er dient voldaan te worden aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder dan wel op grond van akoestisch onderzoek of anderszins aangetoond te worden dat de betreffende functie ruimtelijk aanvaardbaar is;
- d. de activiteiten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - 1' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen - 2';
- e. de activiteiten vinden naast of in combinatie met het volgens de betreffende bestemming toegestane gebruik plaats en mogen daarvoor geen belemmering vormen.

15.4 Evenementen

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

15.5 Ondersteunende horeca

In gebouwen die ingevolge deze regels gebruikt mogen worden voor cultuur en ontspanning, detailhandel, perifere detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, recreatie en/of sport, is ondersteunende horeca onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- b. de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- c. de toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen aparte ingang;
- d. er is in het pand vrij toegankelijke sanitaire ruimte;
- e. voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt;
- f. van het totale vloeroppervlak van een food-detailhandelsbedrijf mag maximaal 20 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
- g. van het totale vloeroppervlak van een non-food detailhandelsbedrijf mag maximaal 50 m² en niet meer dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed, mits binnen een afstand van 50 meter aan weerszijden van het pand zich geen andere zaak bevindt met ondersteunende of reguliere horeca;
- h. van het totale vloeroppervlak van een voorziening gericht op cultuur en ontspanning, een kantoor, maatschappelijke voorziening, een recreatieve- en sportvoorziening (met uitzondering van een sporthal en sportveld) mag maximaal 10% aan ondersteunende horeca worden besteed;
- i. van het totale vloeroppervlak van een sporthal mag maximaal 12% aan ondersteunende horeca worden besteed;
- j. voor 1 sportveld mag maximaal 150 m² aan ondersteunende horeca worden besteed en bij meerdere velden mag voor ieder extra sportveld maximaal 75 m² worden opgeteld, met dien verstande dat de maximum oppervlakte niet meer mag bedragen dan 375 m².

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

15.6 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel

Productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Zo geldt voor productiebedrijven, dat er alleen producten mogen worden verkocht die door het bedrijf zelf zijn geproduceerd;
- b. ondergeschikte detailhandel voor groothandelsbedrijven is niet mogelijk voor de zogenaamde foodcategorieën;
- c. de detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de overige bedrijfsruimte is niet toegankelijk voor consumenten;
- d. de detailhandelsfunctie is gemaximeerd ten aanzien van de hoofdfunctie en bedraagt maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, met dien verstande dat de maximum omvang ervan nooit meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt;
- e. voor de detailhandel gelden de openingstijden die ook voor de reguliere detailhandel van toepassing zijn.

15.7 Seksbedrijf

15.7.1 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.

15.7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.7.1 sub a voor het vestigen van een seksinrichting binnen de bestemmingen Gemengd - 11 onder de voorwaarden dat:

- a. de vestiging past binnen het maximumstelsel, zoals dat geldt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen;
- b. primair wordt aangesloten bij het huidige en toekomstige stedelijk hoofdwegennet; de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
 1. de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving, zoals religieuze functies (kerken, moskees e.d.), scholen (en andere door kinderen gebruikte gebouwen, zoals kinderopvang) e.d., met dien verstande dat:
 - de in acht te nemen afstand tot dergelijke functies tenminste 50 meter dient te bedragen;
 - rekening wordt gehouden met de aanlooproutes van de gevoelige functies;
 2. het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
 3. het voorkomen van nieuwe concentraties van seksbedrijven door een afstand van tenminste 250 meter aan te houden tot een bestaand seksbedrijf in dezelfde straat of

- buurt;
 - 4. de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond of nachtactiviteit;
 - 5. de sociale- en brandveiligheid;
 - 6. het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
 - 7. de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontsluiting van het erf;
 - 8. het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij wordt uitgegaan van parkeren op eigen erf.
- c. wat bouwen betreft moet worden aangesloten bij de regels van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat het bevoegd gezag voorwaarden kan stellen aan de maximum oppervlakte van de activiteit.

15.8 Verkoopstandplaatsen

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

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Overige zone - trillinghinder

16.1.1 Voorwaardelijke verplichting

Op de gronden met de aanduiding 'overige zone - trillinghinder' is het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de bestemming uitsluitend toegestaan indien uit een trillingsonderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingssterkte V_{max} en V_{per} voor 'nieuwe situaties', zoals bedoeld voor de betreffende gebouwfuncties in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

16.1.2 Uitzondering

In afwijking van 16.1.1 kan een hogere trillingssterkte V_{max} worden toegestaan indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. uit een trillingsonderzoek blijkt dat maatregelen om de trillingssterkte te verlagen niet doelmatig of kosteneffectief zijn;
- b. alle doelmatige of kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen;
- c. uit een trillingsonderzoek blijkt dat tenminste de streefwaarden voor 'een bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

16.2 Overige zone - watersport 1

Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - watersport 1' zijn tevens watersportactiviteiten behorende bij het in het Bastion gevestigde watersportcentrum toegestaan.

16.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen 1

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

16.4 Vrijwaringszone - dijk

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' dient voor gebouwen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde, indien deze zijn toegestaan op grond van samenvallende bestemmingsplannen, dan wel toegestaan via de functieaanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - gebouwen en bouwwerken toegestaan', rekening gehouden te worden met het PVVR zoals bepaald in Bijlage 5 Profiel van vrije ruimte (PVVR) behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. Het PVVR is daarbij een driedimensionale ruimte waarbinnen holle ruimtes (zoals kruipruimten of ringbalken) niet zijn toegestaan;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 16.4 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;

2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

16.5 Wetgevingzone - waarde archeologie 1

16.5.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingsswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld, tenzij op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Bij het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte wordt gekeken naar de gronden in het plangebied die voor de ontwikkeling(en) in aanmerking komen.

16.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.5.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

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

16.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 16.5.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

16.5.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals: alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1 onder h van de Monumentenwet 1988;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige;
- d. het doen van nader archeologisch onderzoek.

16.5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding "wetgevingzone - waarde archeologie 1" als bedoeld in lid 16.5.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 18 Overige regels

18.1 Regels verkamering

18.1.1 Verbod op verkamering

Het is verboden om een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan te verkameren, tenzij:

- a. het een bestaande situatie betreft;
- b. er sprake is van het verkameren door een hospes/hospita.

18.1.2 Afwijken van de regels voor verkamering

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod op verkamering zoals bedoeld in lid 18.1.1 indien de verkamering niet leidt tot een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

Of sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld aan de hand van de Beleidsregels Kamerverhuur, met dien verstande dat, indien deze beleidsregels worden gewijzigd, de gewijzigde beleidsregels gelden.

18.2 Parkeerregels

18.2.1 Algemene parkeerregels

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

18.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

18.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

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

- b. bij een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik wordt aan de hand van de beleidsregels Parkeren van de gemeente Nijmegen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

18.2.4 Strijdig gebruik

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

18.2.5 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 en in lid 18.2.3 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels Parkeren opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

18.3 Voorrangsregeling bestemmingen

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

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

- a. in de eerste plaats de planregels in artikel 10 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de planregels van artikel 12 Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- c. in de derde plaats de planregels van artikel 11 Waterstaat - Waterlopen;
- d. in de vierde plaats de planregels van artikel 9 Waarde - Archeologie 2.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

19.1.1 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.

19.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 19.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 19.1.1 met maximaal 10%.

19.1.3 Uitzonderingen

Artikel 19.1.1 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

19.2.1 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.

19.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 19.2.1, 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 19.2.1, 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.

19.2.3 Uitzonderingen

Artikel 19.2.1 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Lent - 44 (Wijersterrein)'.

