



Nijmegen

Bestemmingsplan Nijmegen West – 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)

Vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Beschrijving huidige situatie	9
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	9
2.3	Stedenbouwkundige karakteristieken	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Relevant rijksbeleid	10
3.2	Relevant provinciaal beleid	10
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	13
4.1	Wonen	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Geluid	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Fysieke veiligheid	15
4.7	Bodem	16
4.8	Water	16
4.9	Flora en Fauna	17
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.11	Verkeer en parkeren	25
4.12	Klimaat	25
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Systematiek van de planregels	27
5.3	Beschrijving per bestemming	28
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	30
6.1	Kostenverhaal	30
6.2	Financiële haalbaarheid	30
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1	Inspraak	31
7.2	Overleg	31
Bijlagen bij toelichting		33
Bijlage 1	Akoestisch rapport	33
Bijlage 2	Beleidsvisie externe veiligheid	33
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	33
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek	33
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna Boksdoostraat (ong.)	33
Regels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	51
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55

Artikel 3	Tuin	55
Artikel 4	Wonen	57
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 10	Overige regels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 11	Overgangsrecht	67
Artikel 12	Slotregel	68

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

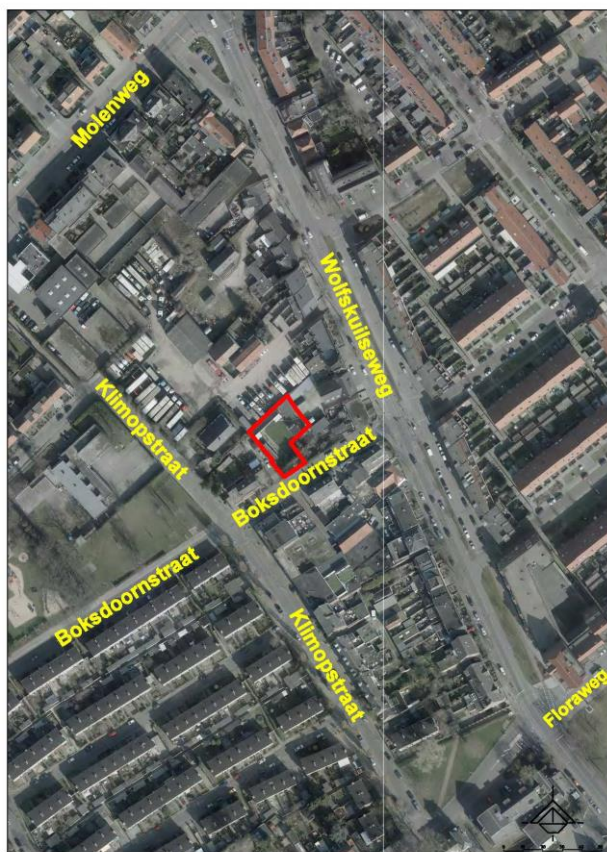
Met het plan wordt beoogd om op het perceel Boksdoostraat naast nummer 10 een woongebouw met een drietal appartementen te realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boksdoostraat in de wijk Heseveld in het westen van Nijmegen. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de percelen aan de Wolfskuilseweg en aan de westzijde door het perceel Boksdoostraat 10. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een bedrijventerrein waar momenteel het transportbedrijf Cornelissen is gevestigd en aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de Boksdoostraat.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Neerbosch, Sectie H, nummers 1812, 5375 en 5376. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 650m².

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



Afbeelding 1: ligging plangebied in directe omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen West. Dit bestemmingsplan is door de raad op 23 oktober 2013 vastgesteld.

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat de ontwikkeling deels is gelegen in de bestemming Gemengd (=bestemd voor wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen) en aan de voorzijde in de bestemming Wonen. In beide bestemmingen is ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementencomplex geen bouwvlak opgenomen. Het bouwen van een appartementencomplex buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het onderhavige perceel is gelegen in de vroeg-naoorlogse wijk Heseveld. De wijk kent een rationele verkaveling met woonvelden waarbinnen verschillende verkavelingstypen bestaan. Het onderhavige perceel is gelegen in een woonveld / bouwblok met een mix aan functies en bebouwingstypen. In tegenstelling tot de omliggende woonvelden, kent dit veld geen heldere bebouwingsstructuur. Naast de kleine woningen uit de wederopbouwperiode vinden we hier ook een bonte verzameling aan bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en garageboxen. Veel van deze gebouwen staan achterop de (diepe) percelen of centraal op een binnenterrein. De invloed op het straatbeeld is hierdoor beperkt gebleven; de Boksdoostraat heeft nog een enigszins rustig karakter.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een klein appartementengebouw met een drietal appartementen. Het betreft een volume met een duidelijke hoofdvorm met een plat dak. Het geheel is haaks op de weg gepositioneerd en beslaat een groot gedeelte van de lengte van het perceel. Achter het gebouw wordt een kleine buitenplaats met een vijftal parkeerplaatsen voorzien. Het gebouw wordt in lijn geplaatst met de naastgelegen woningen. Aan de noordoostzijde is enige afstand tot de perceelsgrens gerespecteerd.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

De voorgestelde bouwmassa is iets forser dan de gangbare woningen in deze woonwijk, maar op deze plek is dit op zijn plaats. Binnen dit bouwblok bevinden zich namelijk verschillende bouwmassa's met enige omvang. Daarnaast is er ter plaatse voldoende ruimte om een woongebouw van deze omvang een plek te geven. Bij de uitwerking van dit bouwplan is dan ook aandacht geweest voor de ruimte rond het gebouw. Er is aandacht geweest voor de afstand tot de verschillende erfgrenzen en de plaatsing van gevelopeningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze ontwikkeling wenselijk.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Het plan voorziet in minder dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt en voorziet in een lokale behoefte. De in het plan voorziene ontwikkeling kan daarmee niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland (december 2015; geconsolideerd op 10 juli 2017) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant.

Het plangebied is gelegen in het structuurvisiegebied Molenbiotopen. De provincie en haar partners streven samen naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. De provincie zorgt voor een adequate ruimtelijke regeling in de Omgevingsverordening.

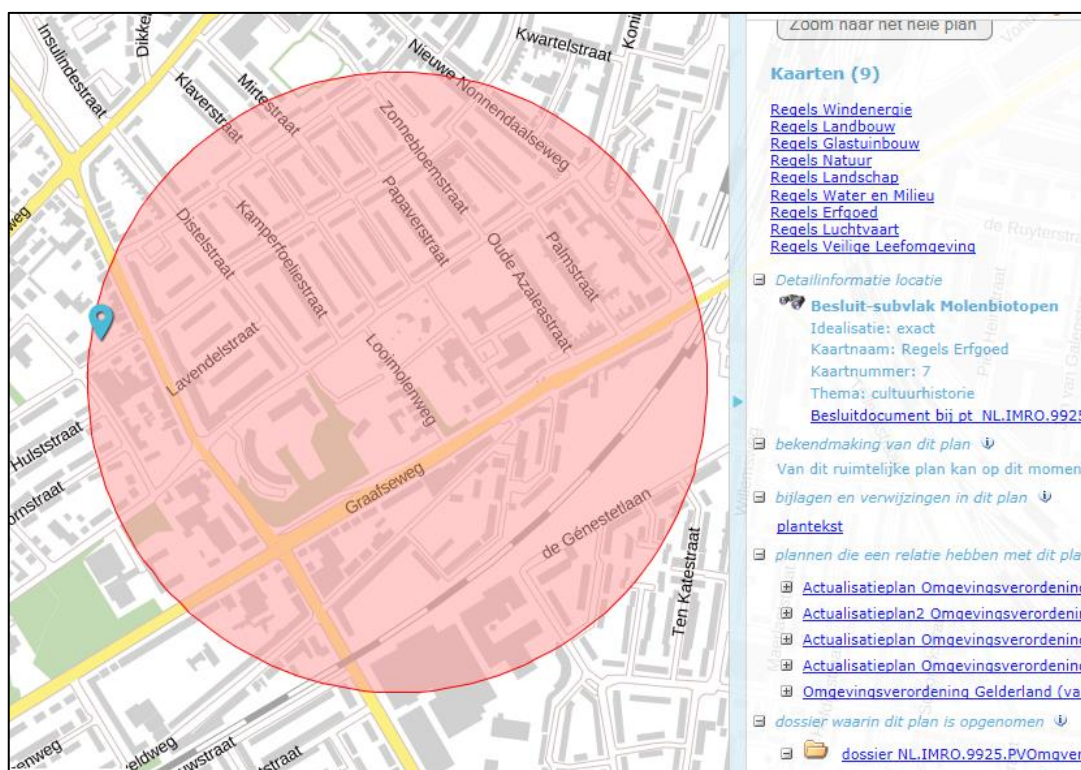
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening Gelderland (december 2015). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in

de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

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

Het plangebied is gelegen in het besluit-subvlak Molenbiotoop van de De Witte Molen / Looimolen aan de Looimolenweg 17 te Nijmegen. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.



Afbeelding 2: uitsnede omgevingsverordening Gelderland (juni 2017), kaart erfgoed, besluit-subvlak Molenbiotopen, het plangebied is gelegen bij de blauwe marker.

De afstand van het plangebied tot De Witte Molen is 370meter. De Witte Molen is een windmolen van het type ronde stenen stellingmolen met een vlucht van 25,60 meter. De belt- of stellinghoogte is 6,00meter.

Op de website van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland ("De Hollandsche Molen") (www.molens.nl) zijn relevante molengegevens opgenomen waaronder een formule waarmee de hoogte kan worden berekend die een obstakel mag hebben op een bepaalde afstand van een molen, zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. De eerste 100 meter dient vrij te zijn van obstakels, tenzij de molen op een belt, berg of stelling is gesitueerd. In dat geval mag het betreffende obstakel niet hoger zijn dan de belt, berg of stelling. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is: $H_x = X / n + (c \cdot z)$.

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

In de biotoopformule wordt de mogelijkheid gegeven om, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving, een waarde voor de constante n in te vullen. Hoe hoger de ruwheid van de omgeving, hoe lager de waarde die hiervoor dient te worden ingevuld. De drie ruwheidscategorieën zijn als volgt.

- Open: Vlak land met alleen oppervlakkige begroeiing (gras) en soms geringe obstakels. Bijvoorbeeld startbanen, weiland zonder windsingels, braakliggend bouwland.
- Ruw: Bouwland met afwisselend hoge en lage gewassen. Grote obstakels (rijen bebladerde bomen, lage boomgaarden enzovoort) met onderlinge afstanden van omstreeks tien tot vijftien maal hun hoogte. Wijngaarden, maisvelden en dergelijke.
- Gesloten: Bodem regelmatig en volledig bedekt met vrij grote obstakels, met tussengelegen ruimten niet groter dan enkele malen de hoogte van de obstakels. Bijvoorbeeld bossen en lage bebouwing.

Toetsing aan formule

Het omringende gebied kan worden beschouwd als gesloten gebied ($n = 50$). De molen heeft een vlucht van 25,60meter en bevindt zich op een stelling van 6,0meter hoog. De askophoogte ' z ' is dan 12,80meter (=helft vlucht) + 6,00meter (=hoogte stelling) = 18,80meter.

Met deze gegevens wordt de formule gevuld en dan blijkt het volgende: $H_x = 370 / 50 + (0,2 \cdot 18,80) = 11,16$.

De maximaal toelaatbare hoogte in het plangebied is 11,16meter. Het bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte toe van 10,0meter. Het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot een beperking van het functioneren van 'De Witte Molen'.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijmegen 2013

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

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Wonen

Woonbeleid

Het gemeentelijk woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2015-2020 "Samen werken aan goed wonen". Bewoners binden in een ongedeelde stad is de constante in ons woonbeleid. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

We willen toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen.

In het Coalitieakkoord en de Woonvisie is vastgelegd dat de Waalsprong en het Waalfront prioriteit hebben bij woningbouwontwikkeling. Voor de rest van de stad wordt een terughoudender beleid gevoerd. Nieuwe woningbouwontwikkelingen in de rest van de stad worden getoetst aan de volgende criteria: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente. Het leidende criterium is dat ontwikkelingen in de bestaande stad een duidelijke meerwaarde moeten hebben voor de wijk.

Het plan

Het plan voorziet in de bouw van drie appartementen aan de Boksdooornstraat. Het gaat hierbij om zelfstandige woonruimtes. De locatie heeft op dit moment al de bestemming wonen en gemengd. Het toevoegen van drie appartementen past binnen de typologie van deze bestemmingen. Het gebruik in strijd met het bestemmingsplan voorziet alleen in het feit dat de bebouwing van het appartementenblok buiten het bouwvlak komt te liggen.

Het plan is een toevoeging voor het woonmilieu van de wijk Heseveld. Het toevoegen van drie appartementen geeft ruimte aan een mix van verschillende woningtypen. En is geschikt voor de doelgroep jongeren en starters. De appartementen worden voorzien in de sociale huur (tot €710,- per maand). Daarnaast is het terrein nu onbebouwd. Het toevoegen van woningbouw komt de leefbaarheid ten goede. Deze toevoeging van drie appartementen heeft dan ook een meerwaarde voor de wijk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In deze ruimtelijke verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Daarnaast zijn verkeer en visuele aspecten van belang. Tevens wordt getoetst of nieuwe woonfuncties de bedrijvigheid in de omgeving niet onnodig belemmeren. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Het plangebied ligt aangrenzend aan een bedrijventerrein waar momenteel het transportbedrijf Cornelissen is gevestigd. Dit bedrijf aan de Wolfkuilseweg 117 is in het huidige bestemmingsplan geclassificeerd als categorie 3.2 bedrijf met SBI code 6024.2 "Goederenbedrijf met oppervlakte groter dan 1000 m²". Hiervoor geldt een richtwaarde van 100 meter voor geluid ten opzichte van een woongebied. De werkelijke afstand ligt tussen de 5 en 6 meter. De VNG brochure is echter niet van toepassing als het gaat om een bestaande legale situatie. Omdat er nog geen sprake is van een bouwvlak welke met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is de vraag of er sprake is van een bestaande legale situatie. Wonen was in de beoogde bestemming wel al mogelijk en dus ook het plaatsen van een zorgwoning in de achtertuin.

Het zittende bedrijf Cornelissen wordt niet beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden door de nieuwe ontwikkeling omdat er in de bestaande situatie al diverse woningen op nog kortere afstand liggen van het bedrijf. De woning aan de Klimopstraat 58 ligt bijvoorbeeld dichterbij dan de geplande appartementen. De vraag is echter ook of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hoewel de situatie dus niet geheel nieuw is dient wel getoetst te worden of sprake is van goede ruimtelijke ordening en dus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor is door de db/a consultants v.o.f. een akoestisch rapport opgesteld (28-09-2017, AR 10.442/2), zie Bijlage 1. Uit het rapport blijkt dat het bedrijf aan de normen uit het activiteitenbesluit kan blijven voldoen met de beoogde ontwikkeling. Hierdoor kan dus ook een voldoende woon- en leefklimaat in en om de nieuwe appartementen worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

Het plangebied waar de nieuw te bouwen appartementen komen te staan ligt aan de Boksdorstraat. De Boksdorstraat is een weg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met een 30 km/uur regime geen onderzoekszone en zijn ze daarom niet onderzoeksplichtig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening hoeft deze weg ook niet te worden onderzocht, vanwege de geringe verkeersintensiteit is de Boksdorstraat akoestisch niet relevant. Ten oosten van het plan ligt één weg, Wolfskuilseweg, met een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur. Voor deze weg betreft de onderzoekszone volgens de Wet geluidhinder 200 meter. Echter hoeft de Wolfskuilseweg niet te worden onderzocht omdat deze akoestisch niet relevant is. De nieuw te bouwen appartementen liggen namelijk op een afstand van meer dan 50 meter van de Wolfskuilseweg en de reeds aanwezige bebouwing tussen het plan en de Wolfskuilseweg zorgt voor afscherming. De geluidsbelasting komt hierdoor niet boven de voorkeurswaarde van 48 dB uit. Volgens de Wet geluidhinder hoeven daarom géén procedures gevolgd te worden.

Conclusie

Vanuit geluid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

4.4 Luchtkwaliteit

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van 20 juni 2012 is opgenomen dat categorieën van gevallen kunnen worden aangewezen, waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt.

Uit Bijlage 3A.2 van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (Luchtkwaliteitseisen)' van 22 maart 2013 blijkt dat een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval 'niet in betekende mate' is, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in 1 woongebouw met 3 appartementen. Deze nieuwe woningbouwlocatie is daarmee 'niet in betekende mate'.

4.5 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en door risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden

voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. De volgende risicobronnen hebben invloed op het bestemmingsplangebied.

- Het spoor van Nijmegen naar Den Bosch (bijna 500 m)

De Waal, het Maas-Waalkanaal en bedrijven met risico's liggen op te grote afstand om enig risico te kunnen veroorzaken.

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. De PR contour van de genoemde risicobronnen blijft ver van de voorgenomen ontwikkeling en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

De verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. Het groepsrisico dient verantwoord te worden. Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter van het spoor Nijmegen-Den Bosch. Op meer dan 200 meter afstand van het spoor is er alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch ongevalsscenario mogelijk welke tot over het plangebied reikt. Tevens is er sprake van de toevoeging van slechts 3 appartementen en is er dus geen meetbare toename van het groepsrisico. Het groepsrisico is daarom op een standaard wijze verantwoord in de beleidsvisie van februari 2014 (Beleidsvisie Externe Veiligheid Nijmegen, 2014 pagina 33), zie Bijlage 2.

Conclusie

Op grond van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.6 Fysieke veiligheid

4.6.1 Inrichting openbare ruimte en zelfredzaamheid

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

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

4.6.2 Situering van gebouwen

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

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

4.6.3 Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft is het voor dit plangebied belangrijk dat het pand in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuige is te bereiken. Daarbij is de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van het gebouw van belang. Deze toegang moet tot op 10 meter voor hulpverleningsvoertuigen te benaderen te zijn en er dient een opstelplaats voor de brandweer te zijn (conform artikel 6.37

Bouwbesluit 2012). Doodlopende wegen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien dit onmogelijk is dan dient er een keervoorziening gerealiseerd te worden.

Wij zien geen beperkingen ten aanzien van de bereikbaarheid.

4.6.4 Bluswatervoorziening

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

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

4.6.5 Conclusie

De conclusie luidt dat er vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid geen beperkingen bestaan ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Bodem

Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn.

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het volgende rapport:
Verkennd bodemonderzoek en Aanvullend bodemonderzoek Wolfkuilseweg 99- 101 te Nijmegen, Projectnummer 11103ao.144, 17 mei 2011, zie Bijlage 3 en Bijlage 4.

Uit het bodemonderzoek blijkt:

- De grond is licht tot matig verontreinigd met en zware metalen PAK en sterk verontreinigd met Barium . (0 - 0,5 meter diep);
- Het grondwater is niet onderzocht omdat dit dieper ligt dan 5 m min maaiveld.
- Er is geen asbest op het terrein gevonden

Mogelijk is er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig en dit dient nader onderzocht te worden. De initiatiefnemer dient dit nader bodemonderzoek te doen of kan meteen een BUS melding doen vooraf aan de bodemsanering. Na sanering, verwachten we geen maatschappelijke en financiële belemmeringen meer ten gevolge van een bodemverontreiniging.

4.8 Water

4.8.1 De watertoets

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Bestuursakkoord Water (mei 2011)
- Landelijke Handreiking Watertoets 3 (RIZA, december 2009)
- Waterplan 2010 - 2015 (WP4)

- Waterbeheersprogramma 2016-2021 (Waterschap Rivierenland, vastgesteld op 27 november 2015, ingegaan op 22 december 2015)

4.8.2 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Heseveld. Voor dit gebied zijn het Waterplan Nijmegen (2001), het gemeentelijk rioleringsplan 2017 t/m 2023 en de nota afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer (2013) relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

4.8.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.8.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een grondwatergerelateerde locatiekeuze: geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur);
- een waterproof bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen (bijvoorbeeld kruipruimteloos)

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dit is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

4.8.5 Riolering / hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Boksdorstraat. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het perceel bevindt zich een oppervlakkige bodemverontreiniging. Na verwijdering van de oppervlakkige bodemverontreiniging die zich in de bovenste halve meter bevindt, is er geen belemmering voor de infiltratie van hemelwater in de bodem meer. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden.

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

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De doelstelling van de Wet Natuurbescherming is het beschermen en ontwikkelen van de intrinsieke waarde van de natuur en het behouden en

herstellen van de biologische diversiteit en tegelijkertijd het doelmatig beheren en gebruiken van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies.

4.9.2 Gebiedsbescherming Natura 2000

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

Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. In de nieuwe wet moet deze vergunning aangevraagd worden bij de provincie. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van deze beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

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

Conclusie

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten. Het plangebied ligt ook niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), de waardevolle natuurgebieden die in de Omgevingsvisie Gelderland opgenomen zijn. De Omgevingsvisie is wat dat betreft niet van toepassing.

4.9.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming uit hoofdstuk 3 van de nieuwe wet regelt de bescherming van dieren en plantensoorten. In grote lijnen blijft de bescherming gelijk aan de oude Flora en faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet Natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden. Deze ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten. Ook moet aangetoond worden dat er sprake is van een dwingende reden van openbaar belang of dat het gaat om een ruimtelijke inrichting.

In de nieuwe wet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen zoals bouwactiviteiten altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met de aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Voor alle nieuwe ontwikkelingen moet een quick scan flora en fauna uitgevoerd worden. Uit de quickscan Flora en Fauna Boksdorstraat (ong.) van 11 augustus 2017, zie Bijlage 5, blijkt het volgende:

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de herziening van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het groen buiten het broedseizoen te verwijderen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Ten aanzien van beschermde gebieden en/of beschermde houtopstanden worden geen bezwaren verwacht.

4.9.4 Groenplan De groene draad (2007)

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

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

De hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur zijn de basis en de ruggengraat van het groen in Nijmegen. Deze structuren houden we dan ook in stand. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de hoofdgroenstructuur in stand gehouden.

4.9.5 Handboek stadsbomen (2009)

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

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

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

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

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

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen. Deze structuur vormt samen met de hoofdgroenstructuur de basis van het groen in Nijmegen. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de hoofdbomenstructuur in stand gehouden.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

4.10.1.1 Rijksbeleid

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren.

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

4.10.1.2 Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening

De aanwijzing van gemeentelijke monumenten, bouwhistorie monumenten, identiteitsbepalende objecten en beschermde stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. Afhankelijk van de beschermingsvorm is voor wijziging, verbouw en sloop al dan niet een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

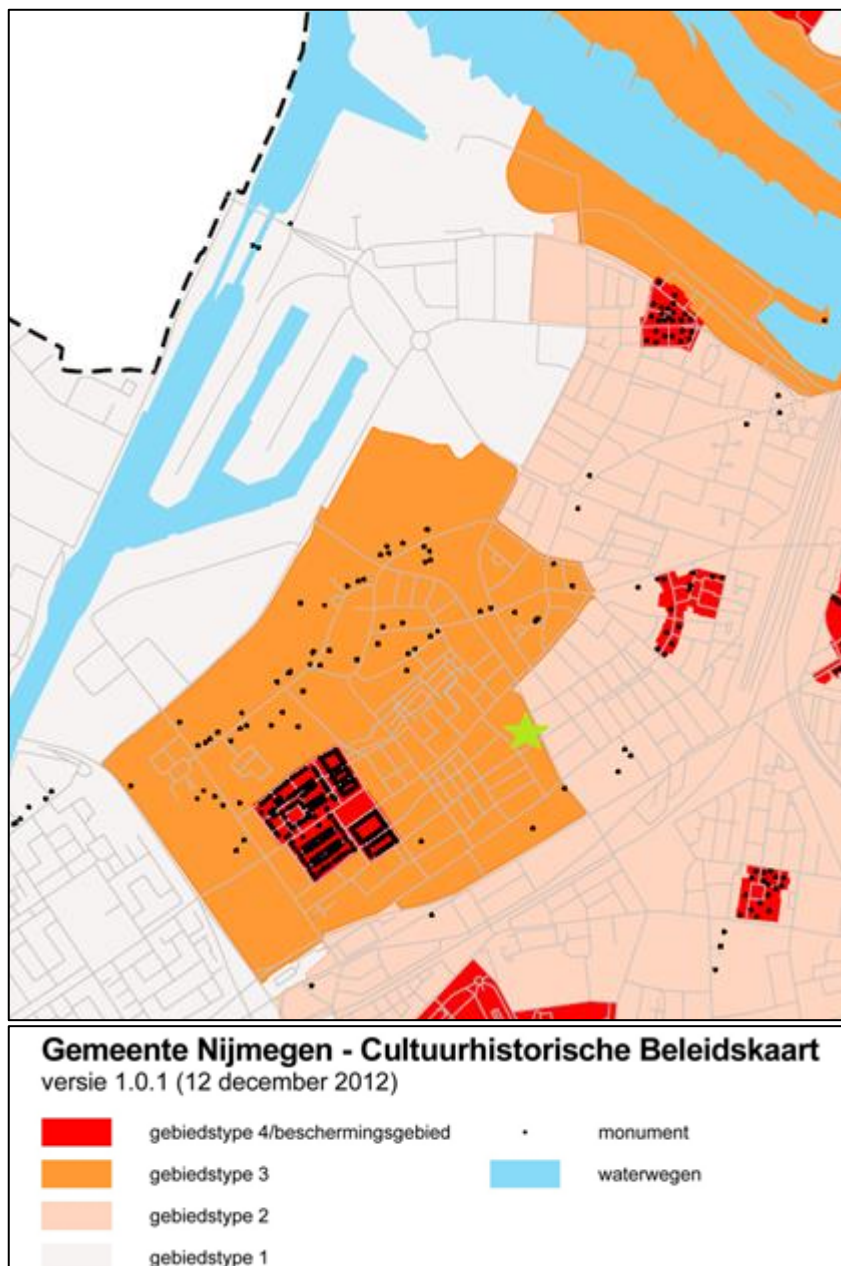
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermde waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten. Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld. Diverse gebouwen en objecten in Nijmegen Zuid staan op de aandachtslijst.

Nota Cultureel Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als beschermd

monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Afbeelding 3: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met de ligging van het plangebied

Het betreffende plangebied valt binnen gebiedstype 3 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 3 is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en / of cultuurlandschap. Bij de bebouwing gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen. In bestemmingsplannen wordt maatwerk toegepast ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden, indien sprake is van:

- a. cultuurhistorisch waardevolle structuren;
- b. cultuurhistorisch waardevolle ensembles en zones;

c. cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Bij cultuurhistorisch waardevolle structuren gaat het om lijnvormige elementen, zoals bijvoorbeeld wegen, dijken, wallen, lanen en waterlopen. Bij cultuurhistorisch waardevolle ensembles gaat het om plekken in het stadsweefsel, die van belang zijn vanwege de historische en/of ruimtelijke samenhang tussen objecten en structuren met bijzondere historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Het betreft complexen, en terreinen en gebieden met een herkenbaar karakter dat relatie houdt met de ontwikkelingsgeschiedenis en die een belangrijk onderdeel vormen van de historische gelaagdheid van de buurt, wijk of stad.

Bij cultuurhistorisch waardevolle zones gaat het om bebouwingslinten die zich geleidelijk hebben ontwikkeld langs historische uitvalswegen, landwegen en enkele nieuw aangelegde straten. Nog bestaande historische bebouwingslinten maken de historische ontwikkeling van Nijmegen voelbaar.

Bij cultuurhistorisch waardevolle gebieden gaat het om gebieden die van belang zijn vanwege de duidelijk aanwezige gebiedskarakteristiek, de gave stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren en een hoge dichtheid aan waardevolle (beschermde) gebouwen en groenelementen. In deze gebieden bestaat een samenhang tussen één of meerdere van de volgende aspecten:

- historische geografie: (relicten van) het cultuurlandschap;
- historische stedenbouw: gegroeide of planmatig tot stand gekomen stadsweefsel (ruimtelijke samenhang tussen wegenpatroon, verkavelingsstructuur, bebouwing);
- historische bouwkunst: beschermde monumenten, karakteristieke gebouwen en/of andere waardevolle objecten;
- historisch groen: tuinen, parken, landgoederen en of andere waardevolle groenstructuren.

4.10.1.3 Huidig beeld

Het plangebied beslaat het achterste deel van drie langgerekte percelen die op de Wolfskuilseweg zijn georiënteerd en wordt ontsloten via de Boksdooornstraat, een dwarsstraat van de Wolfskuilseweg. De Wolfskuilseweg is een historische weg waaraan ter hoogte van het plangebied aan het begin van de 19de eeuw een bebouwingscluster is ontstaan. Gedurende de 20ste eeuw groeit de bebouwing aaneen tot een gevarieerd lint met individueel gebouwde woningen en boerderijen uit verschillende perioden.



Afbeelding 4: De Wolfskuilseweg (groen) op de kaart van Tranchot en Von Muffling uit 1820. Zichtbaar is de bebouwingscluster ter hoogte van het plangebied (oranje ster). Op de voorgrond de Graafseweg (blauw)

Terwijl direct na WOII de omgeving met nieuwe woonwijken wordt bebouwd blijven de langgerekte tuinderijen aan de zuidzijde van de Wolfskuilseweg tot ca. 1970 bestaan. Het gebied ten zuiden van de Wolfskuilseweg houdt daardoor nog lang een agrarisch karakter.

Geleidelijk verdwijnen de agrarische gronden en maken plaats voor bedrijven en woningbouw. Met de aanleg van de Boksdornstraat en vooral met de bouw in 1980 van een aantal woningen direct ten zuiden van het plangebied veranderen de ruimtelijke structuur en het karakter van het gebied ingrijpend. Slechts de parcelering in het plangebied herinnert aan de ontwikkeling en de agrarische geschiedenis van het gebied.



Afbeelding 5: Uitsnede van een luchtfoto uit 1949 met daarop de wijk Wolfskuil richting Noorden. Op de voorgrond het historisch gegroeide lint van de Wolfskuilseweg. Haaks hierop gericht de langgerekte percelen met diepe tuinderijen achter de bebouwing. Het plangebied is met een rode ster aangegeven. (Foto: uitsnede uit KLM Aerocarto 1949 Fotocollectie RAN)



Afbeelding 6: Het plangebied in 2017: op de voorgrond de Boksdornstraat met daaraan woningen uit 1980, direct boven het plangebied een transportbedrijf.

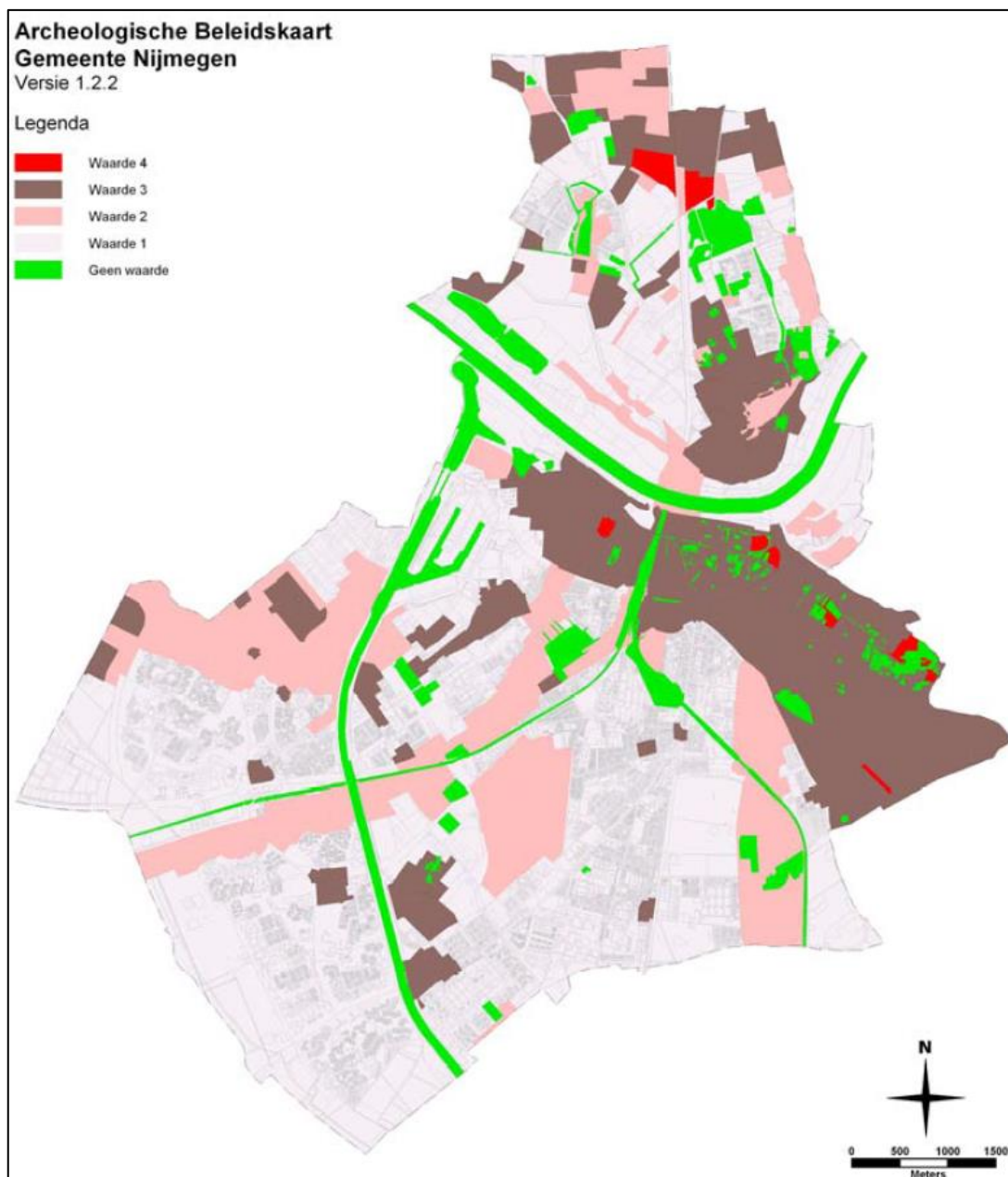
4.10.1.4 *Herziening bestemmingsplan*

De beoogde bestemmingsplanwijziging laat de bouw van een appartementencomplex met 3 woonlagen toe. De historische parcelering wordt hierbij doorbroken. Wat betreft bouwmassa wijkt het appartementenblok bovendien af van de bebouwing in de directe omgeving waar tot nu toe grondgebonden woningen met hellende daken zijn gebouwd.

In de directe omgeving is echter al zo veel gewijzigd dat er in het plangebied nauwelijks meer sprake is van zichtbare cultuurhistorische waarden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarom geen bezwaren tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging

4.10.2 Archeologie

Het archeologiebeleid is op 30 januari 2013 vastgesteld (Nota nieuw beleid Archeologie) en vervolgens opgenomen in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15 mei 2013). In beide nota's is de Archeologisch Beleidskaart opgenomen. De beleidskaart kent vijf verschillende waarden, die met kleuren worden aangegeven. Aan de verschillende waarden is een archeologische maatregel gekoppeld. De beleidskaart legt de stand van kennis vast en vormt dus altijd een momentopname. Door nieuw onderzoek en uitwerking van oude onderzoeksgegevens zullen steeds nieuwe inzichten worden verkregen, wat ertoe kan leiden dat de begrenzing van de terreinen ruimer of beperkter wordt of zelfs terreinen van de kaart verdwijnen. Een regelmatige bijstelling van de archeologische beleidskaart is dan ook noodzakelijk. Onderstaand is de beleidskaart opgenomen zoals deze ook is vertaald in het facetbestemmingsplan Archeologie (versie 1.2.2).



Afbeelding 7: Archeologische beleidskaart Gemeente Nijmegen, versie 1.2.2

Via de erfgoedverordening zullen nadere regels gesteld worden aan de uitvoering van archeologisch onderzoek en het toezicht daarop.

Het plangebied kent de archeologische waarde 2 (terreinen met een hoge archeologische verwachting). De terreinen onderscheiden zich vanwege een hoge tot zeer hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft het gebied ten zuiden van de Waal, met name de vermoedelijke tracés van verschillende Romeinse wegen.

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt de archeologische dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden opgericht. Indien er ten behoeve van de andere, op de gronden geldende bestemming een bouwwerk wordt opgericht van meer dan 100 m², een diepte van meer dan 30 cm en meer dan 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw, dient aan de hand van archeologisch onderzoek of anderszins te worden aangetoond dat er op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien, bijvoorbeeld op basis van archiefonderzoek, kan worden aangetoond dat de grond in het verleden al diepgaand verstoord is. Er kan, na advies van de archeologisch deskundige, een omgevingsvergunning worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van overige geldende bestemmingen. Tevens is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt aan de Boksdorstraat en wordt voor het gemotoriseerd verkeer via deze weg ontsloten. Betreffende weg functioneert als erftoegangsweg.

Langzaam verkeer

Het plangebied kan vanuit Boksdorstraat ontsloten worden door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Molenweg of de Graafseweg. Deze bevinden zich op ca. 300 á 400 meter loopafstand, ter hoogte van het kruispunt Molenweg - Wolfkuilseweg of Graafseweg - Wolfkuilseweg

4.11.2 Expeditie

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

4.11.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening(2016)'. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "schil/overloopgebied".

4.11.4 Verkeersveiligheid

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

Verkeerstoename

De verkeerstoename is niet significant.

4.12 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De

Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering 2013-2017 vastgelegd.

Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie.

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

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

In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren. Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

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

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

Voor het bestemmingplan wordt gebruik gemaakt van het Standaard bestemmingsplan van de gemeente Nijmegen. Het Standaard bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. Bij interpretatieverschillen heeft het digitale bestemmingsplan voorrang.

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsplanregels

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

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregels

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

5.3 Beschrijving per bestemming

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de tuinen en groenvoorzieningen, gebouwen en overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, luifels en balkons en voor wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan (voorwaarden zie artikel 8.1).

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

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

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

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)

In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt de archeologische dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Ten behoeve van deze dubbelbestemming

mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden opgericht. Indien er ten behoeve van de andere, op de gronden geldende bestemming een bouwwerk wordt opgericht van meer dan 100 m², een diepte van meer dan 30 cm en meer dan 3 meter uit de fundering van een bestaand gebouw, dient aan de hand van archeologisch onderzoek of anderszins te worden aangetoond dat er op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien, bijvoorbeeld op basis van archiefonderzoek, kan worden aangetoond dat de grond in het verleden al diepgaand verstoord is. Er kan, na advies van de archeologisch deskundige, een omgevingsvergunning worden verleend voor bouwwerken ten behoeve van overige geldende bestemmingen. Tevens is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden vereist. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

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

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

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

6.2 Financiële haalbaarheid

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

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 18 oktober 2017 een vooraankondiging gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken (van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018) ter visie gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant".

In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota 'Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)' zijn de ingekomen zienswijzen opgenomen en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen niet gewijzigd.

7.2 Overleg

7.2.1 Waterschap Rivierenland

Op 30 mei 2017 heeft het Waterschap aangegeven dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan het waterschap.

7.2.2 Provincie Gelderland

Bij brief van 22 oktober 2009 heeft de Provincie Gelderland aangegeven op welke wijze waarop en de mate waarin de Provincie betrokken wil worden bij het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro. In deze brief is gesteld dat voor plannen met provinciale belangen waarvoor op grond van de Wro-agenda provinciale verantwoordelijkheid geldt vooroverleg nodig is.

Het plangebied is gelegen in het besluit-subvlak Molenbiotop van de De Witte Molen / Looimolen aan de Looimolenweg 17 te Nijmegen. Het plan is conform de brief en de Wro-agenda een provinciale verantwoordelijkheid. Derhalve is vooroverleg gevoerd met de Provincie Gelderland.

De Provincie Gelderland heeft per mail van 27 oktober 2017 in het kader van artikel 3.1.1. Bro overleg een reactie gegeven. Het voorontwerp geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien van de onderstaande provinciale belangen. Het advies luidt als volgt:

Het provinciaal belang is goed verwerkt. De gemeente heeft de molenbiotop heel goed bekeken en helder onderbouwd. De rekenmethodiek is prima en de beredenering dat het bestemmingsplan niet leidt tot een beperking van het functioneren van "De Witte Molen" is juist.

De provincie is akkoord met de conclusie van de gemeente dat de ontwikkeling van het appartementengebouw niet in strijd is met het provinciaal beleid omdat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Akoestisch rapport

Bijlage 2 Beleidsvisie externe veiligheid

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek

**Bijlage 5 Quickscan flora en fauna
Boksdoornstraat (ong.)**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP11006-VG01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

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

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

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

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

1.12 archeologisch deskundige

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

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 bebouwing

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

1.17 bed and breakfast

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

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfswoning

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

1.20 bedrijvigheid

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

1.21 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

- winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt.
- sporthallen, zwembaden en kampeerterreinen;
- sport- en kampeerterreinen en terreinen voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- objecten die met bovenstaande gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen dat ongeval.

1.22 beschermd stadsbeeld

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

1.23 beschermd stadsgezicht

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

1.24 bestaand

- a. bestaande bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- b. bestaand gebruik: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 BEVI-bedrijf

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

1.28 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.29 bijgebouw

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

1.30 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.31 bouwhistorisch onderzoek

in een schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis en bouwhistorische kwaliteit van een monument in de vorm van een bouwhistorische inventarisatie, -verkenning, -opname of -ontleding, uitgevoerd overeenkomstig de "Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek".

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwkundige afscheiding

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

1.34 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder. Daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (dan wel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

1.35 bouwmarkt

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

1.36 bouwperceel

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

1.37 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

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

1.39 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.40 casino

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

1.41 centraal wonen

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

1.42 cultuurhistorische waarden

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

1.43 cultuur en ontspanning

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

1.44 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.45 dakterras

een terras op een plat dak.

1.46 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.47 detailhandel

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

1.48 dienstverlenend bedrijf

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

1.49 erf

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

1.50 escortbedrijf

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

1.51 evenement

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

1.52 functiemengingsgebied

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

1.53 garagebedrijf

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

1.54 garagebox

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

1.55 gebieden met een hoge archeologische verwachting

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

1.56 gebieden van zeer grote archeologische waarde

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

1.57 gebouw

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

1.58 gebouwd terras

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

1.59 geluidsgevoelige functies

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

geluidsgevoelige gebouwen

- a. woningen;
- b. andere geluidsgevoelige gebouwen:
 1. onderwijsgebouwen;
 2. ziekenhuizen;
 3. verpleeghuizen;
 4. verzorgingstehuizen;
 5. psychiatrische inrichtingen;
 6. kinderdagverblijven.

geluidsgevoelige terreinen

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

1.60 (geur)gevoelig object

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

1.61 gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

1.62 groothandel

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

1.63 grootschalige detailhandel (gdv)

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

1.64 historisch stedenbouwkundig erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.65 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.66 hoekovergang

een aan- of uitbouw die buiten de gevelbreedten van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en die een verbinding vormt tussen een aan- of uitbouw aan de voorgevel en een aan- en of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw.

1.67 hoofdbebouwing

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

1.68 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.69 hoogwaardig openbaar vervoer

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

1.70 horecabedrijf

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

1.71 hotel/pension

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

1.72 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.73 kantoor

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

niet met een ondergeschikte baliefunctie.

1.74 laden en lossen

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

1.75 landschappelijke waarden

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

1.76 kiosk

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

1.77 kwetsbaar object

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

1.78 maatschappelijke voorzieningen

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

1.79 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.80 moestuin

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

1.81 natuurlijke waarden

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

1.82 nutsvoorziening

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

1.83 omgevingsvergunning

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

1.84 ondergronds bouwwerk

- a. een (gedeelte van een) gebouw dat gelegen is onder het niveau van de begane grondvloer van dat gebouw, waarbij de hoogte van die begane grondvloer nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger is dan het maaiveld van het bouwperceel ter plaatse van dat bouwwerk.

1.85 ondergeschikte detailhandel

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

1.86 ondergeschikte kantoren

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

1.87 ondersteunende horeca

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

1.88 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.89 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.90 onzelfstandige woning

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

1.91 overig bouwwerk

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

1.92 overkapping

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

1.93 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.94 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.95 parkeergarage

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

1.96 parkeren

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

1.97 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.98 perifere detailhandel (pdv)

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

1.99 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.100 productiegebonden detailhandel

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

1.101 prostituee

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

1.102 prostitutie

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

1.103 prostitutiebedrijf

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

1.104 raamprostitutiebedrijf

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

1.105 recreatieve voorzieningen

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

1.106 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.107 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig

aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard in een seksinrichting tegen betaling. Onder een seksbedrijf wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een escortbedrijf of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.108 seksinrichting

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

1.109 speelautomatenhal

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

1.110 sportvoorzieningen

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

1.111 stacaravan

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

1.112 stadslandbouw

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

1.113 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.114 standplaats

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

1.115 straatmeubilair

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

1.116 straatprostitutie

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

1.117 supermarkt

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

1.118 terras

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

1.119 tuincentrum

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

1.120 uitbouw

een op de grond staand en aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het gebouw gelegen ruimte.

1.121 verblijfsgebied

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

1.122 verkoopstandplaats

voor het publiek toegankelijke en in de openbare ruimte gelegen plaatsen (buiten de markt) waar met een mobiele verkoopinrichting (zoals verkoopwagen, kraam of tafel) bedrijfsmatig goederen te koop worden aangeboden, goederen worden verstrekt of diensten worden verleend.

1.123 vervoermiddel

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

1.124 voertuig

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

1.125 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.126 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.127 wadi

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

1.128 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.129 winkelcentrum

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

1.130 wonen

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

1.131 woning

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

zijnde een woonwagen of woonboot.

1.132 woonark

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

1.133 woonboot

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

1.134 woonschip

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

1.135 woonwagen

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

1.136 zaalverhuur

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

1.137 zeer kwetsbaar object

een object dat bestemd is voor groepen beperkt zelfredzame personen. Van beperkte zelfredzaamheid is sprake wanneer personen in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen, zoals kinderen, ouderen, gehandicapten en gedetineerden. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurs zorg.

1.138 zelfstandige woning

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

1.139 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.140 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.141 zorgwonen

de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot, waarbij met behulp van zorg/ondersteuning door derden, zelfstandig gewoond wordt.

1.142 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

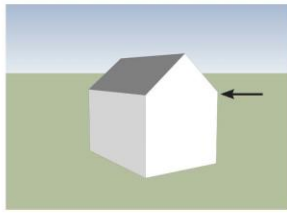
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

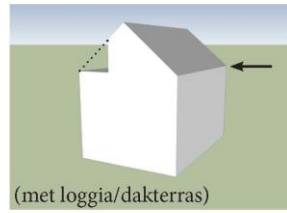
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

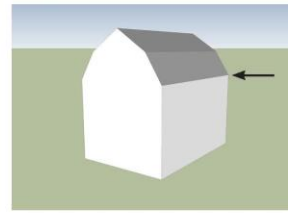
ZADELDAK



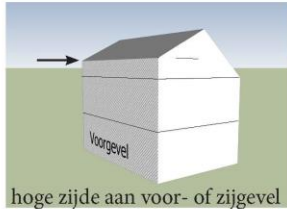
ONDERBROKEN ZADELDAK



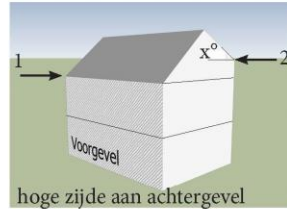
MANSARDEDAK



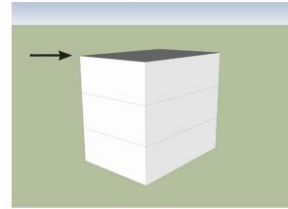
ASYMMETRISCH ZADELDAK



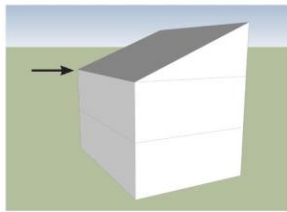
ASYMMETRISCH ZADELDAK



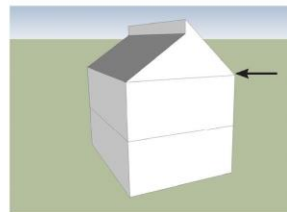
PLATDAK



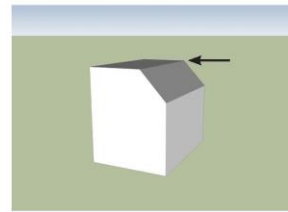
LESSENAARSDAK



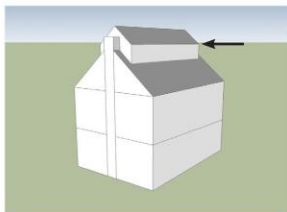
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



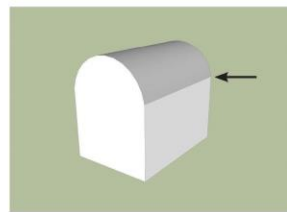
GEDEELTELIJK PLATDAK



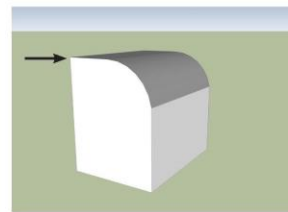
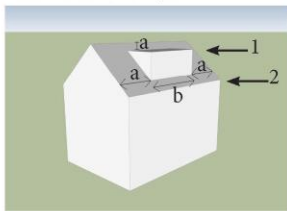
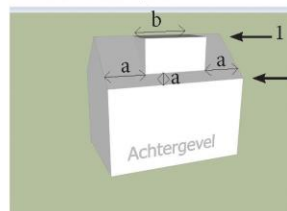
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



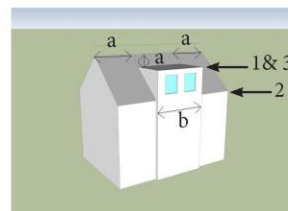
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

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

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



2.14 hoogte van een windturbine

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

2.15 inhoud van een bouwwerk

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

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.17 peil

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

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

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

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.19 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

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

- b. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag in de tuin bij maatschappelijke voorzieningen niet meer dan 2 meter bedragen en overigens niet meer dan 1 meter, 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.

3.3 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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

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

4.2.2 Specifieke bouwregels

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

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

3. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw met uitzondering van de eis van vrijstaandheid. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing;
4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen. Voor de bouwhoogte gelden, voor zover hoger dan 3 meter, de volgende bepalingen:
 - het bijgebouw moet worden voorzien van een schuin dak;
 - de dakvoet ligt niet hoger dan 3 meter;
 - de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en wordt verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen.
7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan:
 1. in geval van een erf kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat erf;
 2. in geval van een erf groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m²;
 3. in geval van een erf groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het erf dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²;
8. openlucht zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m². De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,5 meter;
- d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
 1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- 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.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. bewoning van, al dan niet aangebouwde, bijgebouwen;
- b. dakterrassen, met uitzondering van bestaande dakterrassen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 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).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Specifieke bouwregels

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

5.3.2 Toelaatbaarheid

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

5.3.3 Adviesprocedure voor afwijkingen

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

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

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

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

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

5.4.2 Uitzonderingen

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de werken en werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de oppervlakte van werken en werkzaamheden als bedoeld onder 5.4.1 onder d niet groter is dan 100 m²;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 4. het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

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

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

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 als bedoeld in lid 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 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Beeldende kunst

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

7.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

7.3 Ondergronds bouwen

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

8.1.1 Bouwregels

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

8.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeerregels

10.1.1 Algemene parkeerregels

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

10.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

10.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

10.1.4 Afwijken van de parkeerregels

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

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

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

10.1.5 Specifieke gebruiksregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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

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

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

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

11.1.3 Uitzonderingen

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Strijdig gebruik

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

11.2.3 Uitzonderingen

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen West - 6 (Boksdoornstraat naast nummer 10)'.