



bestemmingsplan

Nijmegen Dukenburg - 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie)

Plan

Versie: ontwerp

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Dukenburg - 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie)

IDN: NL.IMRO.0268.BP4015-ON01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Relevant rijksbeleid	13
3.2	Relevant provinciaal beleid	15
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	19
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
4.2	Wonen	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4	Geluid	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Bodem	24
4.8	Water	25
4.9	Flora en Fauna	28
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.11	Verkeer en parkeren	39
4.12	Klimaat	40
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Systematiek van de planregels	43
5.3	Beschrijving per bestemming	45
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	47
6.1	Kostenverhaal	47
6.2	Financiële haalbaarheid	47
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1	Inpraak	49
7.2	Overleg	49
Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	71

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	75
Artikel 3	Groen	75
Artikel 4	Tuin	77
Artikel 5	Verkeer	78
Artikel 6	Wonen	79
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 8	Algemene bouwregels	84
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	88
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	90
Artikel 12	Overige regels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 13	Overgangsrecht	93
Artikel 14	Slotregel	95

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Stikstofdepositie
Bijlage 5	Resultaten vleermuisonderzoek
Bijlage 6	Memo kleine marterachtigen
Bijlage 7	Ontheffing Wet natuurbescherming

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om de locatie van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) aan de Van Schuylenburgweg te kunnen herontwikkelen. Al een geruim aantal jaren is de HAN vertrokken van de deze locatie. De eigenaar van het perceel (KlokGroep uit Nijmegen) is voornemens de locatie te herontwikkelen. De herontwikkeling voorziet in het realiseren van een compleet nieuw wijkje met ongeveer 156 woningen, zowel koop- als huurwoningen. Een deel van de woningen wordt ingevuld met verzorgd wonen, inclusief een ontmoetingsruimte.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Nijmegen in het stadsdeel Dukenburg, ten westen van het Steve Bikoplein.



Figuur 1: globale ligging plangebied, ter plaatse van het kruis, in Nijmegen.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het Steve Bikoplein en aan de westzijde door Tolhuis 24ste straat. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door Tolhuis 20ste straat/Van Schuylenburgweg en ten zuiden ligt het Douglasbosje en het Grand Canal.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie N, nummers 1677 en 4904. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 46.000 m².

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



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

Ten zuiden van de planlocatie ligt het Douglasbosje en het Grand Canal. Beide vormen relictten uit de tijd dat Dukenburg nog een landgoed was. Ten oosten van de Van Schuylenburgweg en de planlocatie ligt de zogenaamde geologenstrook. Dit is een recreatieve parkzone waarbinnen zich nog overblijfselen van oude rivierstrangen bevinden.

De planlocatie heeft een zodanige ligging dat men zich snel op de uitvalsweg van Nijmegen (A73) begeeft. Maar ook op uitvalswegen richting het stadsdeelwinkelcentrum Dukenburg en het centrum van Nijmegen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg. Dit bestemmingsplan is door de raad op 17 december 2008 vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de voornamelijk de bestemming Maatschappelijk met een bouwvlak op het voormalige HAN gebouw. Aan de randen van het plangebied is zijn er enkele stroken met een Groenbestemming en een Verkeersbestemming.

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan in de bestemming Maatschappelijk en hoofdgebouwen niet buiten het bouwvlak mogen worden opgericht.

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 en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied wordt gekenmerkt door zijn geïsoleerde ligging en groene karakter. Het gebouw van de voormalige HAN is recent gesloopt.

Het gebouw kende een variatie in opbouw die afwisselt van minimaal één bouwlaag tot maximaal vier bouwlagen. De voetprint van het gebouw voegt zich in de verkavelingsstructuur van de wijk Tolhuis die de kenmerken van een bloemkoolwijk heeft. Het gebouw lag met zijn rug naar de woningen aan de noordzijde en voorziet in een parkeerterrein aan zuid- en westzijde. De westzijde is tevens de toegangszijde. Opvallend is dat de voormalige schoollocatie niet vanuit de wijk wordt ontsloten maar via de Van Schuylenburgweg aan de westzijde. De Van Schuylenburgweg vormt een van de hoofdontsluitingswegen van stadsdeel Dukenburg.

Het perceel wordt aan alle zijden omzoomd door groenzones en bomen. Ook bevinden zich diverse bomen centraal op het perceel. De rand die grenst aan de Van Schuylenburgweg maakt onderdeel uit van de hoofd groenstructuur. De westrand omvat een historisch laan met waardevolle bomen. De groenzone in de zuidrand wordt gekenmerkt door gras met enkele boomgroepen. Ten zuiden van het plangebied ligt een sparrenbosje met een besloten karakter. Het daarachter gelegen Grand Canal is daardoor niet zichtbaar vanuit de planlocatie. Tussen het sparrenbosje en de planlocatie loopt een doorgaande fietsroute die komt vanuit de wijk Tolhuis naar het Steve Bikoplein.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De voormalige HAN locatie wordt getransformeerd van een schoolterrein naar een besloten woonbuurtje. Het stedenbouwkundige plan op de voormalige HAN locatie voorziet in 156 woningen waarvan 42 appartementen en 114 grondgebonden woningen. Het stedenbouwkundig plan respecteert de groene randen die onderdeel uitmaken van de groenstructuur langs de Van Schuylenburgweg en het monumentale bomenlaantje. Maar ook de groenzone achter de bestaande woningen Tolhuis 2026-2080. Voor het overige wordt daar waar mogelijk zoveel mogelijk bomen op de rest van het terrein gespaard. De huidige ontsluiting aan de Van Schuylenburgweg die ten diensten stond van de voormalige school wordt wederom gebruikt als hoofdontsluiting. Het is de enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.

Het stedenbouwkundig plan bouwt zich op vanaf de randen en voorziet in een centrale groenzone. Het stratenpatroon wordt parallel lopend aan de perceelsgrenzen opgezet. Daardoor ontstaat er een centrale groenzone die een groene wig vormt die in verbinding staat met het zuidelijk gelegen Douglasbosje. Aan de noord-, noordwest- en noordoostzijde van het plangebied worden de woningen met hun achtertuin op de randen gericht. Op deze randen zijn de woningen georiënteerd op een nieuw te creëren binnenterrein. Aan de west-, zuid- en zuidoostrand worden de huizen op de randen georiënteerd. Op deze wijze ontstaat er een kwalitatieve oriëntatie van woningen op het monumentale laantje en op het zuidelijke gelegen groen waaronder het Douglasbosje. De centrale groenzone wordt aan de noordzijde verbonden met het historische laantje door middel van een groene middenberm in het straatprofiel. Op deze wijze wordt de groenbeleving vanuit de woning optimaal benut. In de centrale groenzone bevinden zich enkele speel- en/ of verblijfsruimte. Daarnaast worden hier en eventueel in de aangrenzende midden wadi's ingepast.

De entree en de weg aan de zuidzijde van het plangebied vormt een tweerichting ontsluitingsweg. Hier bevinden zich haaksparkerplaatsen aan de zuidzijde en

langsparkerplaatsen aan de noordzijde. De wegen die in noordwestelijke richting het plangebied inlopen bestaan uit eenrichtingswegen met aan weerszijde langsparkeren.

De appartementen en de grondgebonden woningen worden van elkaar gescheiden door de tweerichting ontsluitingsweg. De appartementen bevinden zich in een torentje van zeven bouwlagen in het meest oostelijke puntje van het plangebied (ten zuiden van de hoofdontsluiting). Het torentje accentueert de entree van het nieuwe woonbuurtje en is zichtbaar komende vanuit Steve Bikoplein en de Van Schuylenburgweg. De grondgebonden woningen maken onderdeel uit van korte rijtjes en liggen ten noordwesten/ noorden van de ontsluitingsweg. Deze zijn niet zichtbaar vanuit de van Schuylenburgweg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

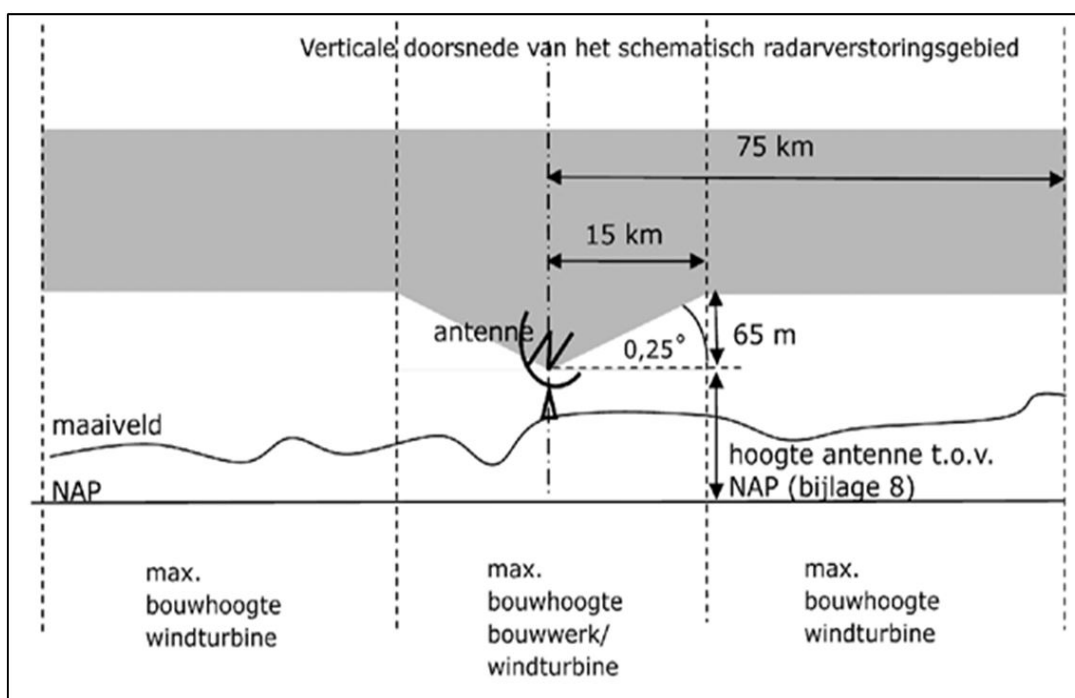
In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Daarnaast geldt voor de verschillende militaire vliegvelden in Nederland dat er rondom de vliegbasis geen hoge bebouwing gerealiseerd mag worden om geen belemmering te vormen voor de radar- en communicatieapparatuur. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat in artikel 2.4 regels ten aanzien van de bouwbeperkingen in relatie tot radarverstoringengebieden. Daaruit volgt dat er voor een zone van 15 kilometer rondom de antenne maximale bouwhoogtes voor bouwwerken en windturbines gelden. Het bepalen van deze maximale bouwhoogte moet worden bepaald aan de hand van de hoogteligging (NAP) van de antenne, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf de radarantenne. Buiten deze 15 kilometerzone geldt tot 75 kilometer een maximale bouwhoogtegrens voor de toppen van de wieken van windturbines. Een en ander is in de onderstaande afbeelding schematisch weergegeven en ook als zodanig opgenomen in het Barro.



Aangezien binnen dit plan enkel bouwwerken worden ontwikkeld en er zich binnen een straal van 15 kilometer geen radarantennes aanwezig zijn, vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het plan is daarom niet in strijd met de SVIR en het Barro.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

In maart 2018 is de subregionale woonagenda in de colleges van de subregio vastgesteld. Met een regionale kop en die subregionale bijdragen is de woonagenda ook door de provincie vastgesteld.

In de subregionale woonagenda wordt uitgegaan van zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten. In de kwantitatieve uitgangspunten is het uitgangspunt dat we gaan voor een versnelling in de woningbouw, waarbij 70% van de richtlijn van ongeveer 16000 woningen tot 2027 nog voor 2022 wordt opgeleverd. Een enorme opgave, waarin ook dit plan een bijdrage levert. Het is een transformatieopgave, waarbij een school verdwijnt en er woningbouw wordt gerealiseerd. De woningbouw levert een bijdrage aan wonen met zorg voor ouderen (levensloopgeschikt en Bewust wonen) en voor een ander deel aan differentiatie in de wijk. Dukenburg is een wijk met veel sociale woningbouw. Met deze inbreiding maken we de wijk gedifferentieerder.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat de ontwikkeling voorziet in een behoefte.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de omgevingsvisie wij hier richting aan. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Voor de Provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Alle woningen in onderhavig project zijn levensloopgeschikt en de appartementen in het sociale huursegment zijn bedoeld voor ouderen die beschut willen wonen (wonen met zorg voor ouderen). Het plan draagt hiermee bij aan een duurzaam woon- en leefklimaat.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de Provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Er is geen beleid uit de Omgevingsvisie relevant in relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Nijmegen 2013

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

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

Wonen

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

We willen bewoners en bedrijven binden aan stad en wijk. Dit is ook een vorm van duurzaamheid. Een aantrekkelijke en prettige woonomgeving zorgt er bijvoorbeeld voor dat mensen lang in hun wijk blijven wonen. Alle woningen in het plangebied zijn levensloopgeschikt. De appartementen worden gerealiseerd in het sociale huursegment. In het complex wordt ook een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gerealiseerd. Deze nieuwe ontwikkeling levert een bijdrage aan het woonmilieu van Dukenburg. De appartementen leveren een bijdrage aan de opgave uit het Planningskader wonen met zorg ouderen. Het plan draagt hiermee bij aan het bereiken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor iedereen.

Groen en blauw structuren

De identiteit van Nijmegen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de natuurlijke ligging in haar groene omgeving. Hier komen rivier en uiterwaarden, bos en stuwwal samen. Het is een groene stad waaraan de hoogteverschillen een speelse, bijna buitenlandse charme geven. De oostkant van de stad is hoog en droog. Hier zien we de beboste stuwwallen, die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Hier ligt ook de Ooijpolder, een belangrijk uitloopgebied van de stad. De westkant van Nijmegen ligt beduidend lager. Dit is het natte gedeelte van de stad met vlakke, polderachtige landschappen. Andere belangrijke groenstructuren in en om de stad zijn het Goffert Park, Staddijk en Berendonck.

We hebben als stad onze (ruimtelijke) grenzen bereikt. Duurzame stedelijke ontwikkeling betekent dat we zorgvuldig omgaan met de ruimte in en om de stad. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Duurzaamheidsladder: we zoeken eerst naar ruimte in bestaand bebouwd gebied, voordat uitbreiding buiten de stedelijke contouren wordt overwogen. Zorgvuldig omgaan met ruimte betekent ook dat we de groenblauwe structuren in de stad respecteren bij ruimtelijke ontwikkelingen. We willen de groene en blauwe kwaliteiten zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterken. Groene en blauwe randen en structuren zijn van groot belang voor gezondheid, recreatie en beleving. We streven daarom naar een stad met een stevige groenblauwe rand. Ook investeren we in extra groen in en om de stad, bijvoorbeeld in Park Lingezen, de Oosterhoutse Waarden en de Waaijer en in het verbeteren van de toegankelijkheid van deze gebieden.

De groene kwaliteiten van Nijmegen willen we verder versterken en benutten door te blijven investeren in de groene stadsranden. Er is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de groene randen van de stad. De ambitie is om de positie van deze groengebieden te versterken en de toegankelijkheid te vergroten.

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid, omdat het een uitbreiding in bestaand bebouwd gebied betreft, waarbij het groene karakter van het plangebied wordt geborgd door het groen dat het nieuwe wijkje omringt de bestemming Groen te geven evenals de groene scheg in het midden van het gebied.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

4.2 Wonen

4.2.1 Woonvisie Nijmegen 2015 - 2020

De gemeente Nijmegen heeft in haar Woonvisie 2015-2020: Samen werken aan goed wonen het woonbeleid voor de komende jaren beschreven. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Er wordt bijzondere aandacht gegeven aan segmenten die niet vanzelfsprekend vanuit de markt worden opgepakt, zoals sociale huur, middeldure huur en wonen met zorg voor ouderen en kwetsbaren. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten. 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. We ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Nijmegen wil een moderne sociale stad zijn met ruimte en kansen voor iedereen.

4.2.2 Woonbeleid

Het beleid houdt in dat we (woningbouw)ontwikkeling in de bestaande stad toestaan en toetsen aan een aantal criteria. Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen worden getoetst aan de volgende criteria: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente.

Kort gezegd zijn er drie leidende criteria vanuit wonen:

1. de ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk (de criteria maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid en differentiatie woningaanbod zijn hierin samengenomen) en/of;
2. De locatie is geschikt voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en er is volgens het vastgestelde Planningskader wonen met zorg (januari 2018) ruimte voor ontwikkelingen in het betreffende woonservicegebied (criterium doelgroepenbeleid);
3. Met de nieuwe extra opgaven aan sociale huurwoningen voor o.a. kwetsbaren en statushouders is het toevoegen van goedkope (sociale) huurwoningen ook een mits! Hierbij is het wel afhankelijk van typologie, kwaliteit en locatie of goedkope huurwoningen een kwalitatieve toevoeging vormen.

4.2.3 Het plan

De voormalige HAN locatie wordt getransformeerd van een schoolterrein naar een besloten woonbuurtje. Het stedenbouwkundige plan op de HAN locatie voorziet in 156 woningen waarvan 42 appartementen en 114 grondgebonden woningen, waarvan 62 woningen levensloopgeschikt zijn. De appartementen bevinden zich in een hoogteaccent van zeven bouwlagen in het meest oostelijke puntje van het plangebied (ten zuiden van de hoofdontsluiting). Het torentje accentueert de entree van het nieuwe woonbuurtje en is zichtbaar komende vanuit Steve Bikoplein en de Van Schuylenburgweg. De grondgebonden woningen maken onderdeel uit van korte rijtjes en liggen ten noordwesten/ noorden van de ontsluitingsweg. Deze zijn niet zichtbaar vanuit de van Schuylenburgweg.

De appartementen worden gerealiseerd in het sociale huursegment met een huurprijs tot maximaal € 635,- (prijspel 2017) per maand. In het complex wordt ook een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte gerealiseerd. De woningen zijn bedoeld voor ouderen die beschut willen wonen (wonen met zorg voor ouderen).

De 114 woningen worden gerealiseerd in de categorie koop/beleggershuur, waarvan 66 koopwoningen, 20 sociale huurwoningen en 28 vrije sector huurwoningen.

Dit nieuwe woonbuurtje levert een bijdrage aan het woonmilieu van Dukenburg. De appartementen leveren een bijdrage aan de opgave uit het Planningskader wonen met zorg ouderen. Het plan draagt hiermee bij aan het bereiken van een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad voor iedereen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijvigheid in de zin van de Wet milieubeheer is die bedrijvigheid die onder het activiteitenbesluit valt en/of een omgevingsvergunning nodig heeft. Een bepaalde activiteit is een inrichting indien zowel sprake is van een bedrijfsmatige omvang binnen een zekere begrenzing als een vermelding van de activiteit in bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht. In het nieuwe bestemmingsplan zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld worden aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten in Nijmegen al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Hierbij zijn alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar, verkeer en visuele aspecten van belang. De Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen is een verbijzonderde afgeleide van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Het plangebied grenst aan de noord en west zijde aan woongebieden. Aan de zuid zijde ligt een

groengebied en aan de noord zijde een weg met nog noordelijker groen en water. Bedrijven zijn slechts op grote afstand te vinden en kunnen dus geen significante hinder veroorzaken op de planlocatie.

Conclusie

Het plangebied biedt voldoende waarborgen voor een acceptabel woon en leefklimaat.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De voorkeurswaarde uit de Wgh voor wegverkeer bedraagt 48 dB. De maximum toegestane geluidbelasting voor wegverkeer bedraagt 63 dB. De voorkeurswaarde mag worden overschreden als geluidbeperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel dat deze voorzieningen om stedenbouwkundige, verkeerskundige of om financiële redenen niet wenselijk zijn. Na deze maatregelenafweging moet aan de voorwaarden uit de beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder worden voldaan. De voorwaarden zijn als volgt:

- Er moet een ontheffingscriterium van toepassing zijn;
- Elke woning moet minimaal één geluidluwe zijde hebben (een geluidluwe zijde is een zijde waarbij de geluidbelasting niet hoger is dan 48 dB);
- Elke woning moet minimaal één buitenruimte aan de geluidluwe zijde hebben (een geluidluwe zijde is een zijde waarbij de geluidbelasting niet hoger is dan 48 dB);
- Als de geluidbelasting op een woning hoger is dan 53 dB vanwege wegverkeer dan geldt voor een woning een indelingseis, minimaal één slaapkamer moet aan een geluidluwe zijde liggen (een geluidluwe zijde is een zijde waarbij de geluidbelasting niet hoger is dan 48 dB).

Als aan de voorwaarden uit de beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder wordt voldaan, kan een hogere waarde worden vastgesteld.

De huidige bebouwing, voormalig schoolgebouw, maakt plaats voor grondgebonden woningen en appartementen. De grondgebonden woningen en appartementen liggen binnen de zone van verschillende wegen. De meest relevante wegen zijn de Van Schuylenburgweg, Steve Bikoplein, Van Apelterenweg en Nieuwe Dukenburgseweg. Voor deze wegen is akoestisch onderzoek verricht.

Uit akoestisch onderzoek, zie Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, blijkt dat bij de grondgebonden woningen en appartementen de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege wegverkeer op de Van Schuylenburgweg, Steve Bikoplein, Van Apelterenweg en Nieuwe Dukenburgseweg wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting, t.g.v. het wegverkeer, bedraagt 55 dB op de grondgebonden woningen en 53 dB op de appartementen. De maximum toegestane geluidbelasting van 63 dB wordt daarmee niet overschreden.

Maatregelen die worden getroffen om het geluid te reduceren en om aan de voorwaarden uit de beleidsregels hogere waarden Wet geluidhinder te voldoen:

- Vervangen van de wegdekken van de Van Schuylenburgweg, Steve Bikoplein en Van Apelterenweg in SMA-NL5, een stillere soort asfalt dan fijn asfalt/dicht asfaltbeton (DAB);
- Realiseren van geluidschermen bij de grondgebonden woningen langs de Van

- Schuylenburgweg;
- Realiseren van balkonschermen bij de appartementen;
- Realiseren van akoestisch absorberende plafonds bij de balkons.

Verder voldoet het plan aan het ontheffingscriterium 'de woning vervangt bestaande bebouwing'.

De geplande ontwikkeling kan alleen worden gerealiseerd als voor 28 woningen en 33 appartementen een hogere waarde is vastgesteld. Een hogere waarde procedure is dus noodzakelijk. Een procedure voor de hogere waarde loopt, qua tijd, gelijk op met de procedure voor het bestemmingsplan. De hoogste vast te stellen waarde voor de grondgebonden woningen bedraagt 55 dB en voor de appartementen 53 dB. Een vastgestelde hogere waarde is inclusief de aftrek van 5 dB volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Pas bij de omgevingsvergunning worden er in het kader van het Bouwbesluit eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel van de woning en het appartement. De woning en het appartement moeten voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Bij toetsing aan het Bouwbesluit gaat het niet om de geluidbelastingen maar om de geluidniveaus. Bij de geluidniveaus mag geen 5 dB van de berekende waarde worden afgetrokken.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO₂ en PM₁₀. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Tabel: luchtkwaliteit

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

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

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

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

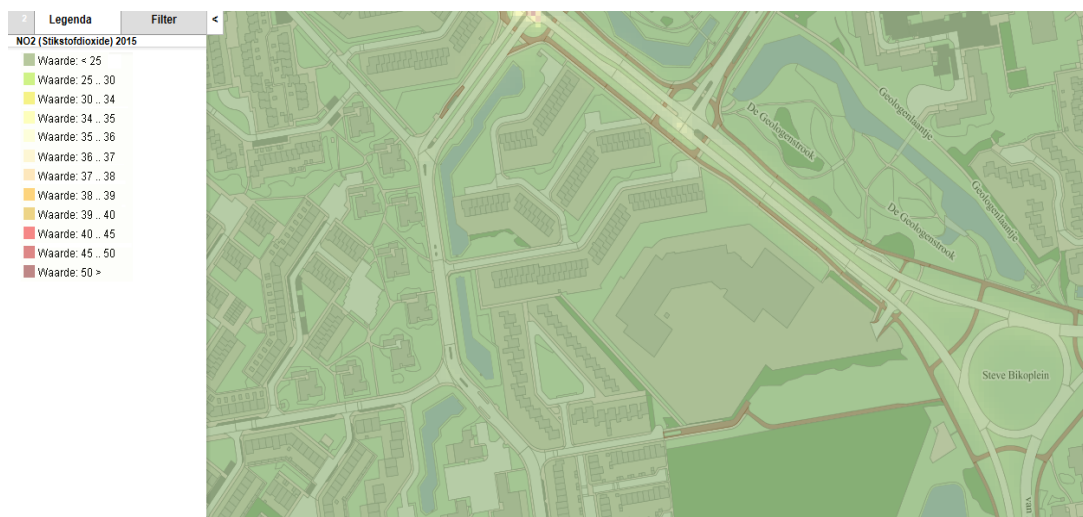
In het onderhavige plan bestaat het voornemen om op de locatie circa 150 woningen te realiseren. De netto verkeersaantrekkende werking van deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

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

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

De woningen zijn geen gevoelige bestemmingen. Daarnaast wordt geadviseerd sowieso rekening te houden met de gezondheid van de bewoners en is het aan te raden dat luchtbehandelingssystemen van luchtkwaliteitsfilters worden voorzien zodat de inname van fijn stof en roetdeeltjes binnen gebouwen voor een groot deel gereduceerd kunnen worden.

Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof niet hoger dan de grenswaarden (tot 30 µg/m³ stikstofdioxide). Zie onderstaande figuur met de concentraties stikstofdioxide in 2015.



4.6 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en 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. Over het plangebied ligt een aantal invloedsgebieden van het Maas-Waalkanaal (730 meter), het spoor van Nijmegen naar Den Bosch (700 meter) en de A73 (1200 meter). Hierdoor is op de planlocatie alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch scenario mogelijk. In de beleidsvisie van Nijmegen van februari 2014 is afgesproken om deze situaties op een standaard wijze te verantwoorden. Deze verantwoording is opgenomen op pagina 33 van de visie.

Conclusie

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

4.7 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het volgende rapport:

Verkennd bodemonderzoek Van Schuylenburgweg 3 te Nijmegen, project 16805, Nipa Milieutechniek BV, 8 augustus 2018, zie bijlage 2 Verkennd bodemonderzoek.

Uit het bodemonderzoek blijkt:

- de grond is licht verontreinigd met koper, kwik en minerale olie (0 - 2,0 meter diep);
- het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en barium;
- er is visueel geen asbest verdacht materiaal waargenomen;

Op basis van het onderzoek blijkt geen sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging, omdat geen sterke verontreiniging is aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen risico voor het beoogde gebruik als woonlocatie.

Conclusie

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

4.8 Water

4.8.1 De watertoets

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

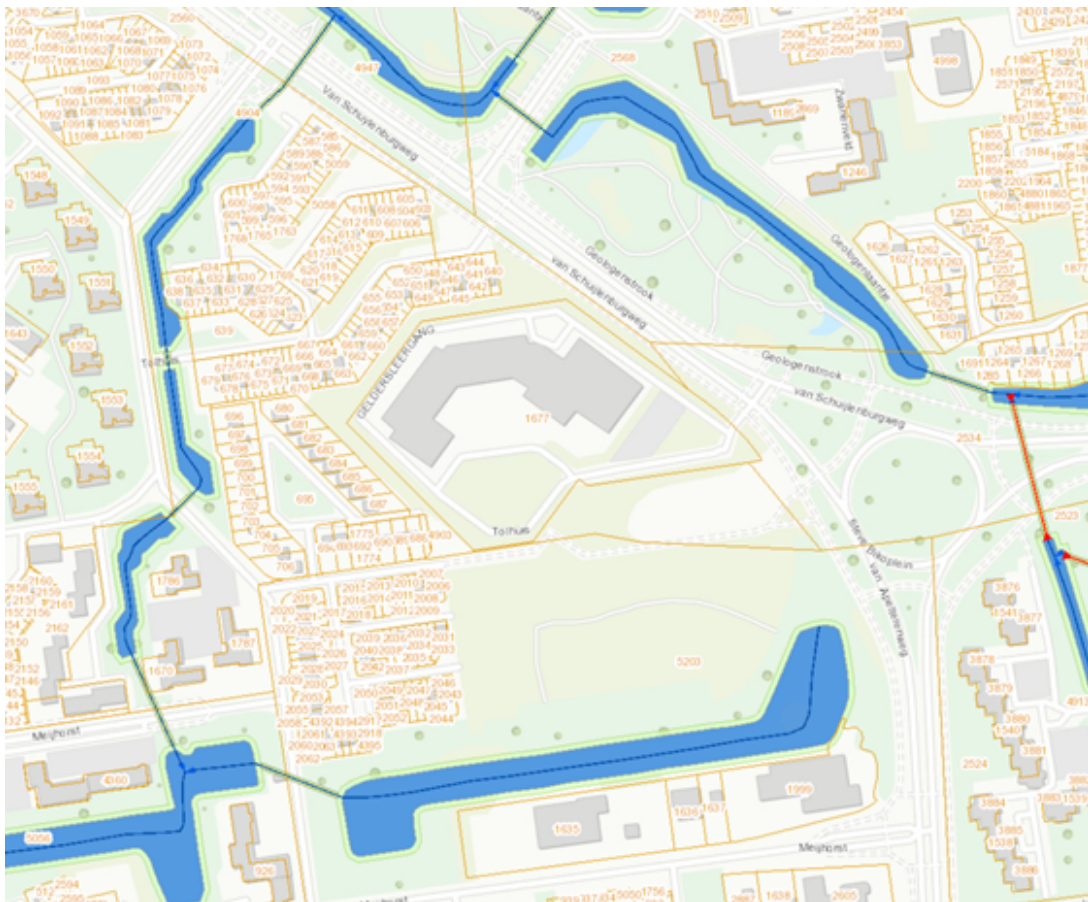
4.8.2 Algemeen

Het plan behelst de herinrichting van het voormalige HAN-complex. In het plangebied worden circa 114 woningen en 42 appartementen gerealiseerd. Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Tolhuis. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer (2013) relevant. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

4.8.3 Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De watergang aan de zuidzijde van het plangebied, de zogenaamde Grand Canal, heeft in de notitie Streefbeelden als uitwerking van het waterplan de typering "spelend" meegekregen. Ook aan de overzijde van het Steve Bikoplein en de Van Apelterenweg liggen watergangen die dat streefbeeld meegekregen hebben. De watergangen in de zogenaamde geologenstrook aan de overzijde van de Van Schuylenburgweg hebben in diezelfde notitie het streefbeeld "levend" meegekregen. In de wijk Tolhuis liggen nog enkele watergangen met het streefbeeld "kijkend". Alle genoemde watergangen zijn A-watergangen. Het streefpeil in de watergangen bedraagt NAP + 6,20 m.

De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het waterhuishoudkundige systeem van Dukenburg is op orde. In de omgeving van het plangebied is geen wateroverlast bekend. Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg op het oppervlaktewater geloosd. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien sprake is van een toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m² hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is 20.800 m² verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie heeft het plangebied 28.100 m² verhard oppervlak. De toename van het verharde oppervlak is 7.300 m². Dat betekent dat hiervoor aanvullende waterberging gemaakt moet worden. De vereiste waterberging is met de vuistregels van het waterschap globaal bepaald. Bij de $T=100 + 10\%$ is de vuistregel 664 m³ per hectare en bedraagt de vereiste waterberging 485 m³. Met regenduurlijnen moet de vereiste waterberging exacter berekend worden. De vereiste waterberging kan waarschijnlijk in het plangebied gerealiseerd worden. Deze punten moeten in het waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt worden.



Gedeelte van de legger wateren van het Waterschap Rivierenland

4.8.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingsgebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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

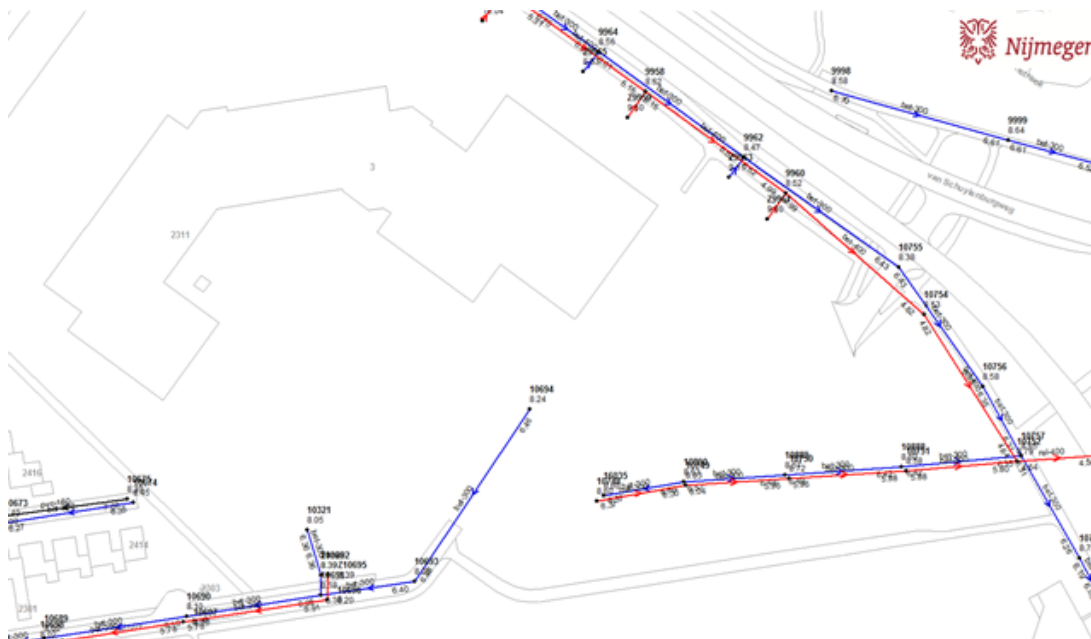
- een grondwater gerelateerde keuze van de locatie: geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur);
- een waterbestendig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

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Deze sluiten ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen opdat de bouw waterdicht is.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG bedraagt NAP + 6,70 m. De bodem van de wadi's bevinden zich op een niveau van NAP + 7,70 m. Dit hoogteverschil is voldoende om wadi's met de vereiste opbouw te kunnen realiseren.

4.8.5 Riolering / hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de straat Tolhuis. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden.



Gedeelte van het rioolstelsel

Voor het plangebied geldt de opgave tot de aanleg van een duurzaam gescheiden stelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. De eerste waterberging vindt plaats in de wadi's (of in vergelijkbare bovengrondse voorzieningen) binnen het plangebied. Het afstromende hemelwater stroomt bovengronds naar de wadi's. Vanuit de wadi's wordt het water via drainageleidingen vertraagd naar oppervlaktewater afgevoerd. Bij hevige neerslag kan water via slokops naar oppervlaktewater overstorten.

De gemeente Nijmegen hanteert bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer. Afstromend hemelwater dient in principe op eigen terrein verwerkt te worden. In dit plan kan van particulier terrein afstromend hemelwater naar de wadi's in de openbare ruimte afgevoerd worden. Hemelwater dat afstroomt van particulier terrein naar de openbare ruimte dient wel bovengronds naar de openbare ruimte te stromen. Ondergrondse afstroming is conform nota afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer niet toegestaan. Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant Duurzaam bouwen in het KAN (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan bijgevoegd zijn.

Voor plannen met meer dan 500 m² verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Voor plannen met extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging nodig.

De vereiste waterberging kan in het plangebied gerealiseerd worden. Dit moet in het waterhuishoudkundig plan nader uitgewerkt worden. Voor het hemelwater, dat afstroomt van de overige verhardingen, is een vorm van zuivering vereist.

In het plangebied ligt bestaande gescheiden riolering. Riolering die door de plannen haar functie verliest, dient verwijderd te worden.

Om de nieuwe gebouwen op de riolering aan te kunnen sluiten, is de aanleg van nieuwe vuilwaterriolering nodig. De aansluiting op de riolering is geen onderdeel van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Aansluitingen op de riolering moeten apart bij de gemeente aangevraagd worden.

Langs de Van Schuylenburgweg ligt te handhaven regenwaterriolering. Bij het planten van nieuwe bomen dient rekening gehouden te worden met voldoende afstand tot die riolering.

4.9 Flora en Fauna

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

4.9.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden)

Uit bijlage 3 Quicksan flora en fauna blijkt dat doordat het plangebied buiten een Natura 2000-gebied ligt, er alleen effecten op kunnen treden als gevolg van externe werking. Gezien de lokale en kleinschalige aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (5 km) is het, met uitzondering van stikstof, redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op het Natura 2000-gebied als gevolg van de voorgenomen plannen.

Stikstof

Eind mei 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft een streep gezet door het PAS. Iets specifieker: de Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet meer gebruikt mag worden voor het geven van toestemming voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Er moet nu per geval een stikstofbeoordeling worden gemaakt om in beeld te brengen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb).

Met het aangeleverde rapport van DGMR, "Onderzoek stikstofdepositie - Hof van Nijmegen", d.d. 24 oktober 2019 heeft initiatiefnemer voldoende aannemelijk gemaakt dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.). Uit het rapport blijkt dat de stikstofdepositie voor dit project niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr (zie Aerius-rapport in Bijlage 4).

4.9.2 Beschermde soorten

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

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

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

In Maart 2017 heeft Staro een quick scan beschermde soorten uitgevoerd, zie bijlage 3 Quickscan flora en fauna. Uit de quick scan blijkt het volgende.

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor diverse vogelsoorten. In het plangebied en direct daar omheen blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden. In de te slopen bebouwing en eventueel aanwezige bomen met holten binnen het plangebied zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Nader onderzoek naar vleermuizen gedurende de periode half mei t/m september dient te worden uitgevoerd om te kunnen bepalen wat de effecten zijn van de voorgenomen plannen op vleermuizen.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De voorgenomen plannen hebben mogelijk een negatief effect op een aantal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën. Voor de algemene zoogdier- en amfibiesoorten van §3.3 wn geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten. Voor eekhoorn geldt deze vrijstelling niet. In verband met de aanwezigheid van eekhoorn in het plangebied, dient te worden gewerkt

volgens de gedragscode flora en fauna voor de bouw- en ontwikkelsector van Bouwend Nederland en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen NEPROM. Hierin is opgenomen dat wanneer nesten worden aangetroffen in een plangebied de bomen met nesten en hun directe omgeving worden gespaard tot na het vertrek van de jongen (voortplantingsperiode van december tot juni). De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op het leefgebied van de steenmarter (§3.3 wn). De voorgenomen plannen zullen geen negatief effect hebben op het leefgebied van de steenmarter (§3.3 wn). Het is niet op voorhand uit te sluiten dat steenmarter in het te slopen gebouw aanwezig is. Bij het slopen van het gebouw is geen nader onderzoek naar steenmarter nodig als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (Zoogdierverseniging.nl):

- het slopen van de gebouwen moet buiten het voortplantingsseizoen (van maart tot juni) gebeuren;
- voordat de gebouwen worden gesloopt, moeten deze van binnen worden opgeruimd;
- de sloop moet vanaf één kant van het gebouw gebeuren.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	§3.3 wn	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Grondgebonden zoogdieren	§3.3 wn	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Eekhoorn	§3.3 wn	Leefgebied en voortplantingsbiotoop	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	bomen met nesten en directe omgeving worden gespaard tot na het vertrek van de jongen (juni).
Steenmarter	§3.3 wn	Leefgebied	Nee	-	-
Steenmarter	§3.3 wn	Verblijfplaats	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	slopen van de gebouwen moet buiten het voortplantingsseizoen (van maart tot juni) gebeuren; voordat de gebouwen worden gesloopt, moeten deze van binnen worden opgeruimd; de sloop moet vanaf één kant van het gebouw gebeuren.
Vleermuizen	§3.2 wn	Foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 wn	Vaste rust- en verblijfplaatsen	Ja	Mogelijk	Nader onderzoek in de periode half mei t/m september
Vogels	§3.1 wn (nest niet jaar rond beschermd)	Foerage- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen

Tabel: Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk geacht. Uit dit vervolgonderzoek (Resultaten vleermuisonderzoek van Schuylenburgweg te Nijmegen, 27 oktober 2017, Staro, zie bijlage 5 Resultaten vleermuisonderzoek) komen de volgende conclusies:

Vleermuizen

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied functioneert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Tijdens de werkzaamheden is het plangebied mogelijk tijdelijk minder geschikt als foerageergebied. Na de werkzaamheden zal het plangebied opnieuw geschikt zijn. Daarnaast blijft in de directe omgeving voldoende geschikt foerageergebied aanwezig, zodat negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen uitgesloten kunnen worden. Overvliegende vleermuizen zijn met name aangetroffen bij de bomen die rondom het plangebied staan. Een vliegroute is echter niet vastgesteld, de waarnemingen van overvliegende vleermuizen waren te incidenteel. Soorten die overvliegend zijn waargenomen zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en een vleermuis van het geslacht myotis. In het gebouw is een kraamverblijfplaats vastgesteld van circa tien gewone dwergvleermuizen, een zomerverblijfplaats van één gewone dwergvleermuis en vier paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen. Daarnaast bevindt zich een paarverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in de bomen in het zuiden van het plangebied. Sloop van het gebouw en kap van bomen leidt tot vernietiging van deze verblijfplaatsen. Hiermee wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Het nemen van mitigerende maatregelen en het aanvragen van een ontheffing van de Wet natuurbescherming is noodzakelijk.

Alpenwatersalamander

Tijdens het onderzoek naar vleermuizen is een Alpenwatersalamander waargenomen binnen het plangebied. De voorgenomen plannen kunnen negatieve effecten hebben op het voorkomen van de soort. Alpenwatersalamander is beschermd onder de Wet Natuurbescherming (§3.3 wn). Er mag voor deze soort gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Graaf- en funderingswerkzaamheden dienen plaats te vinden in de periode buiten de overwinteringsperiode van deze soort. De overwinteringsperiode duurt van 1 november tot 15 maart.

Kleine marterachtigen

Bij de realisatie wordt uitgegaan van het voorkomen van het overtreden van verbodsbepalingen m.b.t. de kleine marterachtigen, zie Bijlage 6.

Ontheffing

Op 4 juni 2018 is een ontheffingsaanvraag ingediend bij de Provincie Gelderland door KlokGroep voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het verstoren en het vernielen van en beschadigen van rustplaatsen of voortplantingsplaatsen van de Gewone dwergvleermuis.

Op 9 november 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten om aan KlokGroep ontheffing te verlenen voor de verboden 'Het opzettelijk verstoren' en 'het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen' van de Gewone dwergvleermuis, zie bijlage 7 Ontheffing Wet natuurbescherming.

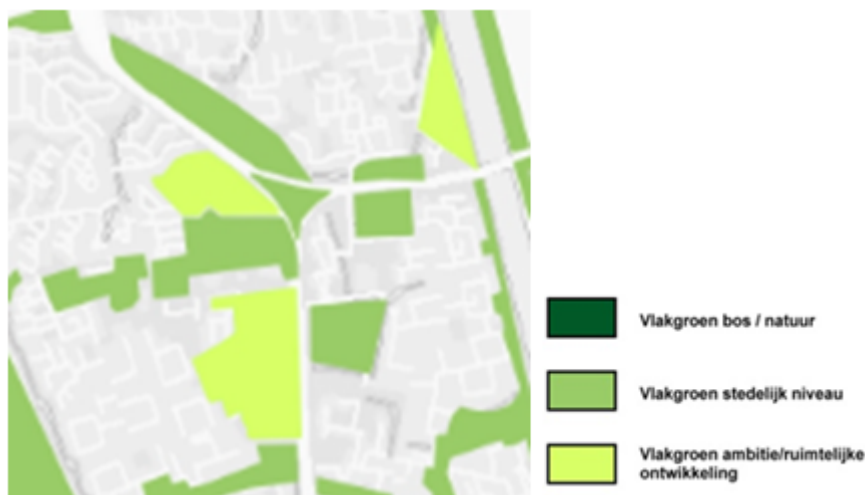
4.9.3 Groenplan De groene draad (2007)

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 is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken. De grote eenheden groen in de wijk in Dukenburg en de samenhang tussen de verschillende wijken zijn van substantieel belang voor het karakter van het stadsdeel. Deze dienen dan ook in hun samenhang behouden te blijven. Daarnaast is het groen in Dukenburg aangelegd op basis van een aantal historische relictten van het landgoed Duckenburg. De zichtbaarheid van deze historische wortels van de wijk dient gehandhaafd en versterkt te worden. De bomenlaan grenzend aan de westzijde van het plangebied en het Douglasbosje en Grand Canal zijn dergelijke historische relictten die behouden dienen te blijven.



In de huidige situatie is het groen van Dukenburg door een gebrek aan duidelijk beleid eenvormig. In 2010 zijn voor dit groen drie karakters geformuleerd ("Handboek Groen Dukenburg handvatten voor inrichting en beheer"). De drie karakters zijn een versterking en uitvergroting van bestaande kwaliteiten die blijken uit de inventarisatie. Door de kwaliteiten van de drie karakters meer expliciet te formuleren op locaties wordt de kwaliteit van de totale groenstructuur versterkt.

Op onderstaande kaart is aangegeven op welk deel van het groen welk karakter van toepassing is.



Rondom het plangebied is het karakter Historie&Allure en Rust&Ecologie van toepassing. Het karakter Historie & Allure creëert lange lijnen met een prestigieuze uitstraling. Hier ligt de nadruk op allure die ontstaat op het grensvlak van natuur, cultuur en historie. Deze lijnen en plekken verbijzonderen het stadsdeel en vormen schakels tussen de groene dooradering en de wegenstructuur. Het karakter Historie & Allure bestaat onder andere uit de lijnen van historische beplanting die nog aanwezig zijn in de wijk. Het karakter Rust & Ecologie bestaat uit natuurlijke linten over de lijnen van de afwatering en velden in de groene dooradering met een combinatie van land en water. De gebieden kennen natuurvriendelijke oevers, plas/dras situaties en bosgebieden. De nadruk ligt op het natuurlijke beeld en de continuïteit van linten door Dukenburg. De vlakken vormen rustplekken in het stadsdeel.

In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau. Het gebied wordt omgeven door groen met een bosachtig karakter, op het perceel zelf staan diverse bomen. Aan de noord en oostzijde ligt een wal met bosplantsoen, aan de westzijde is een beeldbepalende eikenlaan aanwezig. Aan de zuidzijde bevindt zich een strook bosplantsoen en een grasland met diverse imposante boomgroepen, daarachter ligt het douglasbos. Waar mogelijk worden de bestaande bomen van het voormalige HAN-terrein ingepast in de nieuwe groenstructuur. Het groene karakter van het plangebied wordt geborgd door het groen dat het nieuwe wijkje omringt de bestemming groen te geven evenals de groene scheg in het midden van het gebied.

4.9.4 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 Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling.

4.9.5 Hoofdboomstructuur

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

Volgens het vastgestelde beleid is het groen van de Schuylenburgweg onderdeel van de primaire hoofdboomstructuur. De bomenlaan ten westen van het plangebied behoort tot de secundaire hoofdboomstructuur. De structuur dient behouden en zo mogelijk versterkt te worden.

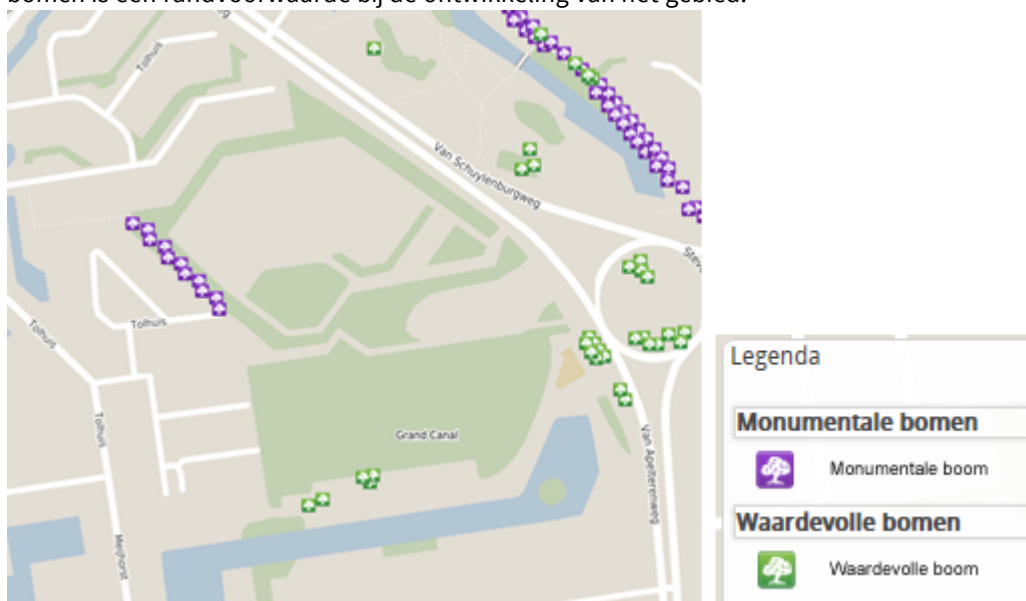


LEGENDA

-  Primaire hoofdboomstructuur
-  Primaire hoofdboomstructuur (ambitie)
-  Secundaire hoofdboomstructuur
-  Secundaire hoofdboomstructuur (ambitie)
-  Bomenstructuur wijkniveau
-  Bomenstructuur wijkniveau (ambitie)

4.9.6 Bijzondere bomen

Monumentale bomen weerspiegelen net als monumentale gebouwen de geschiedenis van de stad. Om de cultuurhistorische betekenis van het groen in de stad te waarborgen, zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, bijzondere en waardevolle bomen opgenomen. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud, hebben een cultuurhistorische betekenis en hebben een goede levensverwachting. De waardebeoordeling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen. Daarnaast zijn er een aantal bijzondere bomen aan de lijst toegevoegd. Dit zijn de bomen die een bijzondere betekenis hebben of een geplant zijn vanwege een bijzondere gebeurtenis zoals o.a. de Wilhelminaboom, Julianaboom, Beatrixboom. Alleen de, vanaf openbaar terrein, zichtbare monumentale bomen op particulier grondgebied zijn opgenomen. Alle bijzondere bomen vallen onder het regime van de omgevingsvergunning, het kappen van houtopstanden. Op onderstaande kaart is zichtbaar dat een groot aantal van de bomen uit de historische laan vermeld staat op de lijst van bijzonder bomen. Het behoud van de bijzondere bomen is een randvoorwaarde bij de ontwikkeling van het gebied.



4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

Onderhavig plangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. De belangrijkste objecten en gebouwen zijn reeds aangewezen als monument of staan op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed. Bij ruimtelijke plannen wordt daarom alleen gestreefd naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren. Voor dit gebiedstype wordt in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen, indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle structuren.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of panden die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan.

In, of direct grenzend aan, het plangebied bevinden zich wel verschillende cultuurhistorisch waardevolle structuren die behoord hebben tot het landgoed Dukenburg. De geschiedenis van

het landgoed gaat terug tot de middeleeuwen met de bouw van kasteel Dukenburg. Rond dit kasteel ontstond in de eeuwen die volgden een uitgestrekt landgoed bestaande uit tuinen en (productie)bossen die werden ontsloten door monumentale lanen. Het kasteel is inmiddels verdwenen, maar de opzet van het met de bouw van het huidige stadsdeel Dukenburg versnipperd geraakte landgoed is nog herkenbaar in de bewaard gebleven onderdelen. Het gaat om cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, lanen en water.

Cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren

Groenstructuren spelen een belangrijke rol in de zichtbaarheid van de cultuurhistorie van het gebied. Restanten van bossen en laanbeplantingen herinneren, in het nu verstedelijkt gebied, aan het landgoed Dukenburg, dat zich eeuwenlang over het plangebied heeft uitgestrekt. Het groen heeft daarom een grote inhoudelijke kwaliteit. Het inmiddels volgroeide groen bezit bovendien een grote beleefde kwaliteit.

- Douglasbosje: oorspronkelijk een productiebos van Douglassparren uit het begin van de 20ste eeuw.
- Beplanting verdwenen lanen: verspreid door de wijk bevinden zich monumentale bomen die uit de tijd van het landgoed stammen. In een enkel geval is voor de aandachtige beschouwer een verdwenen laanstructuur herkenbaar. Zo markeert een duidelijke lijn van monumentale eiken, die, via het Steve Bikoplein, de noordoostelijke hoek van het Douglasbosje en de tuin rond de Orangerie met elkaar verbindt, een verdwenen laan van het landgoed. Zo vormen bomen nu nog de verbinding tussen van elkaar geïsoleerd geraakte landgoedfragmenten. Dergelijke bomen en vooral ook hun exacte positie zijn van cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorisch waardevolle lanen

- Orangeriepad: historische laan met aan weerszijden monumentale eiken. De laan herinnert aan de geschiedenis en de opzet van het voormalige landgoed en heeft daarom een grote inhoudelijke kwaliteit. Daarnaast heeft de laan, die wordt begeleidt door volgroeide eiken, een monumentaal karakter, en daarmee een hoge beleefde kwaliteit.

Cultuurhistorisch waardevol water

- Grand Canal: een bijzonder relict van de 17e eeuwse Franse tuin van landgoed Dukenburg. Deze langgerekte waterpartij vormde een langgerekte zichtas vanuit het midden van het oorspronkelijke landhuis, dwars door de tuin. Door dit vergezicht kon de diepte en de grootsheid van het landgoed optimaal beleefd worden. Een Grand Canal is een zeldzaam verschijnsel in de Nederlandse tuinarchitectuur en dit is het enige voorbeeld in Nijmegen. Daarom heeft het restant van het kanaal, samen met de bijbehorende bomen, een zeer grote cultuurhistorische waarde. De fysieke kwaliteit is aangetast doordat de waterpartij bij de aanleg van een moderne weg en de bouw van een appartementencomplex is doorsneden. Hierdoor is het onmogelijk geworden de totale lengte van het water te overzien en de imposante zichtlijn te beleven. Ook de vorm van de waterpartij is door een aantal verbredingen gewijzigd, maar het westelijke deel, eindigend in een veelhoek met, voor de barok kenmerkend, afwisselend convexe en concave zijden is gaaf bewaard.



Weergave van de cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied op de topografische kaart uit 1910. Het plangebied is met een oranje kader weergegeven (indicatief) 1= Orangeriepad, 2= Douglasbosje, 3= Grand Canal en 4 verdwenen laan Steve Bikoplein



Plangebied op de luchtfoto uit 2017: in blauw de historische lanen (van het gestippelde deel zijn alleen de bomen behouden)

Conclusie

Bij de herontwikkeling van de voormalige HAN-locatie worden de cultuurhistorisch waardevolle structuren zorgvuldig ingepast. Vanuit cultuurhistorie is er daarom geen bezwaar tegen deze bestemmingsplanherziening.

4.10.2 Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de

verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden worden overgenomen in (nieuwe) bestemmingsplannen. Nieuwe inzichten worden in deze kaart verwerkt en waar nodig zullen deze zo overgenomen worden in nieuwe bestemmingsplannen.

Het streven van de gemeente Nijmegen is in eerste instantie gericht op behoud in situ. Planaanpassingen kunnen de kosten voor archeologisch onderzoek overbodig maken of sterk beperken. Initiatiefnemers wordt dan ook aangeraden in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan inzake de mogelijkheden om te kijken naar de best mogelijke opties. Het kan daarbij gaan om adviezen voor de soort van archeologisch onderzoek die het beste gekozen kan worden of om de mogelijkheden van archeologie sparend bouwen te bekijken.

Ter plaatse van het plangebied geldt de waarde archeologie-1.

Van de waarde 1 gebieden is de archeologische waarde van het gebied nog niet door onderzoek vastgesteld of er geldt een lage of middelhoge archeologische verwachting. Aan een waarde 1 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor het plangebied een oppervlak van tenminste 2.500 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.



Uitsnede van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Nijmegen met indicatieve aanduiding van het plangebied

Zoals de uitsnede van de gemeentelijke Archeologische Beleidskaart hierboven laat zien liggen er binnen het plangebied geen vastgestelde archeologische terreinen. Het plangebied ligt wel in de onmiddellijke nabijheid van twee archeologische terreinen. Deze zijn beschreven in de catalogus van terreinen die bij de Nijmeegse Archeologische Beleidskaart hoort. Het betreft de terreinen Z-18 en Z-31.

Bij terrein Z18 gaat het om het terrein Huize Duckenburg, een terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit is de kern van het voormalige landgoed Dukenburg, de

locatie waar het verdwenen kasteel heeft gestaan en waar nu nog de in de 18e eeuw tot landhuis verbouwde orangerie staat. Het bestemmingsplangebied maakt deel uit van dit landgoed.

Kasteel Dukenburg wordt aan het einde van de 14e eeuw voor het eerst genoemd in een charter, waarin sprake is van een ridder Lambert Zebars gehuwd met vrouwe Johanna van Duyckenborch. Het omgrachte middeleeuwse kasteel, met een duidelijke verdedigingsfunctie, is herhaaldelijk belegerd geweest en verwoest. Aan het begin van de 18e eeuw wordt het inmiddels ruïneuze kasteel gesloopt en wordt de Orangerie tot buitenhuis verbouwd. De grachten zijn daarna gedempt, het terrein geëgaliseerd. De tot buitenhuis verbouwde Orangerie blijft tot 1930 bewoond. Wanneer de laatste bewoners het landgoed hebben verlaten, raakt het landgoed meer en meer versnipperd en in verval. Van het huis worden zelfs bouwmaterialen los verkocht. Tegenwoordig heeft de Orangerie een horecafunctie en is als gemeentelijk monument beschermd.

Over de bouwgeschiedenis van het middeleeuwse kasteel is betrekkelijk weinig bekend, er zijn helaas geen archiefstukken en een gedegen bouwhistorisch of archeologisch onderzoek heeft nooit kunnen plaatsvinden. In 1972 zijn bij het bouwrijp maken van het terrein ten behoeve van de bouw van een flat funderingen van het kasteel aangetroffen en heeft er een noodonderzoek plaatsgevonden, dat een globale indruk van het gebouw heeft opgeleverd. Het zuidwestelijke deel van de funderingen, buiten de bouwput, is waarschijnlijk in de bodem bewaard gebleven.

Terrein Z31 betreft het terrein Weg naar Wijchen. Het gaat hier om een zone aan weerszijden van de Romeinse weg die de stad Ulpia Noviomagus verbond met Wijchen. Het verloop van deze weg is niet overal exact bekend. Gezien het feit dat nederzettingen langs dergelijke doorgaande routes vaak als lintbebouwing werden aangelegd is de kans op sporen uit de Romeinse periode in de directe omgeving van de weg groot.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Bereikbaarheid / mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen in de wijk Tolhuis in stadsdeel Dukenburg. De locatie is gelegen in de nabijheid van het Steve Bikoplein. Het plangebied ligt tussen de Van Schuylenburgweg en Tolhuis 20ste en 24ste straat. Het plangebied wordt voor het gemotoriseerd verkeer via de wegenstructuur binnen het plan ontsloten via de Van Schuylenburgweg. De Van Schuylenburgweg is een weg die valt onder de categorie gebiedsontsluitingsweg. Er blijft een verbinding voor noodsituaties mogelijk via het fiets-/ bromfietspad in het verlengde van de Tolhuis 23ste straat. De aansluiting op de Tolhuis 23ste straat heeft een weg-neembaar paaltje als afsluiting.

Langzaam verkeer

Het plangebied wordt aan de oostelijke zijde via de Van Schuylenburgweg ontsloten voor fietsers en voetgangers. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied via een (brom)fietspad naar de wijk Tolhuis via de 23ste straat ontsloten.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorzieningen Van Schuylenburgweg en Tolhuis 11de straat. Deze bevinden zich op ca. 300 en 350 meter loopafstand van het centrum van het plangebied.

4.11.2 Expeditie

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

4.11.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening(2016). De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke' het plangebied HAN locatie Van Schuylenburgweg valt in gebied "schil / overloopgebied".

4.11.4 Verkeersveiligheid

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

Het plangebied ligt aan de Van Schuylenburgweg, een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h, binnen het plangebied vallen de wegen en paden binnen de 30km/u zone met maximumsnelheid van 30 km/h.

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 vastgelegd.

Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie.

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

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. Minimaliseren van het verhard oppervlak en vergroening en beschaduwning van grote openbare ruimtes en parkeerterreinen vergroten de leefbaarheid. 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.

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

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

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

Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden.

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 Dukenburg - 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie) 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, jongerenontmoetingsplaatsen en ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: er zijn regels opgenomen over het toestaan van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en verkoopstandplaatsen. Daarnaast is een bepaling over evenementen opgenomen en wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen in hoofdstuk 2.
- Algemene aanduidingsregels: in deze bepaling is de bescherming van de archeologische waarden in de bodem opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Overige regels: in de overige regels staan bepalingen omtrent parkeren opgenomen. Daarnaast is een bepaling opgenomen over de uitsluiting van bepalingen van de bouwverordening en is uitleg opgenomen over de voorrang van dubbelbestemmingen op enkelbestemmingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregels

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

5.3 Beschrijving per bestemming

Groen

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

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de tuinen en groenvoorzieningen, ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, bloemkozijnen, luifels en balkons en voor wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan.

Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing (waaronder terrassen), verkeerswegen (waaronder fiets- en voetpaden), openbaar vervoer, kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Tevens zijn de gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen, waterhuishoudkundige en geluidwerende voorzieningen, ondergeschikte bouwwerken ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming en voor bouwwerken voor algemeen nut.

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 9.1). 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. Het opgenomen maximum aantal autoverkeersbewegingen vloeit voort uit Bijlage 4. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Aan- en uitbouwen, overkappingen en erfafscheidingen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan.

Ter plaatse van het appartementengebouw is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - centraal wonen' opgenomen. In het voor wonen bestemde gebouw mogen één of meer ontmoetingsruimte(n) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

De voorgestelde herziening maakt het mogelijk om op de voormalige school locatie aan de Van Schuylenburgweg te Nijmegen ca. 156 woningen te realiseren, waarvan 42 appartementen en 114 grondgebonden woningen.

De betreffende locatie is grotendeels in eigendom van een ontwikkelaar. Aan de zuidoostkant van het plan ligt een perceel grond van de gemeente. Dit perceel wordt bij de uitwerking van de plannen betrokken en zal verkocht worden aan de ontwikkelaar.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. de te vergoeden plankosten en de koopprijs van het perceel zijn opgenomen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

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 10 juli 2019 een vooraankondiging gepubliceerd. Op 6 december 2018 en 29 augustus 2019 is voor omwonenden en anderszins betrokkenen een informatieavond gehouden over het bouwplan en de procedures met betrekking tot het nieuwe bestemmingsplan. Ook is er overleg geweest met direct omwonenden op 21 januari 2019, 24 juni 2019 en 12 november 2019 over het bouwplan en de stand van zaken van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het plan kenbaar te maken. De tervisielegging wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website en in de "Staatscourant".

7.2 Overleg

7.2.1 Overleg

7.2.1.1 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.

De Provincie Gelderland heeft per mail van 2 september 2019 in het kader van artikel 3.1.1. Bro overleg een reactie gegeven. De provincie heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

7.2.1.2 Waterschap Rivierenland

Op 24 juni 2019 heeft het Waterschap aangegeven dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat conform de eisen en wensen van het waterschap is.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nijmegen Dukenburg - 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie) met identificatienummer NL.IMRO.0268.BP4015-ON01 van de gemeente Nijmegen.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

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

1.7 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

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

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten en/of;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van

- handwerk uit te oefenen) en/of;
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);

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

1.9 achtergevel

de bestaande achtergevel.

1.10 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

1.11 agrarisch bedrijf

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

1.12 archeologisch deskundige

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

1.13 archeologische waarden

Onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.14 archeologische verwachtingswaarde

de kans op archeologische vondsten of informatie.

1.15 archeologisch onderzoek

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

1.16 bebouwing

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

1.17 bed and breakfast

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

1.18 bedrijf

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

1.19 bedrijfswoning

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

1.20 bedrijvigheid

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

1.21 beperkt kwetsbaar object

Onder beperkt kwetsbaar object wordt verstaan:

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

1.22 beschermd stadsbeeld

stadsbeelden die overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke monumentenverordening zijn aangewezen als 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

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

1.24 bestaand

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

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 BEVI-bedrijf

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

1.28 bevoegd gezag

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

1.29 bijgebouw

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

1.30 bouwen

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

1.31 bouwhistorischonderzoek

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 bouwkundigeafschieding

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

1.34 bouwlaag

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

1.35 bouwmarkt

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

1.36 bouwperceel

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

1.37 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.38 bouwvlak

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

1.39 bouwwerk

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

1.40 casino

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

1.41 centraal wonen

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

1.42 cultuurhistorische waarden

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

1.43 cultuur en ontspanning

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

1.44 daknok

hoogste punt van een schuin dak.

1.45 dakterras

een terras op een plat dak.

1.46 dakvoet

laagste punt van een schuin dak.

1.47 detailhandel

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

1.48 dienstverlenend bedrijf

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

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

1.65 historisch landschappelijk erfgoed

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

1.66 hoekovergang

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

1.67 hoofdbebouwing

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

1.68 hoofdgebouw

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

1.69 hoogwaardig openbaar vervoer

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

1.70 horecabedrijf

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

1.71 hotel/pension

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

1.72 huisvesting in verband met mantelzorg

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

1.73 kantoor

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

1.74 laden en lossen

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

1.75 landschappelijke waarden

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

1.76 kiosk

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

1.77 kwetsbaar object

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

1.78 maatschappelijke voorzieningen

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

1.79 mantelzorg

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

1.80 moestuin

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

1.81 natuurlijke waarden

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

1.82 nutsvoorziening

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

1.83 omgevingsvergunning

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

1.84 ondergronds bouwwerk

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

1.85 ondergeschikte detailhandel

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

1.86 ondergeschikte kantoren

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

1.87 ondersteunende horeca

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

1.88 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.89 openbaar toegankelijk gebied

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

1.90 onzelfstandige woning

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

1.91 overig bouwwerk

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

1.92 overkapping

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

1.93 pand

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

1.94 parkeerdak

plat dak dat als parkeerplaats gebruikt kan worden.

1.95 parkeergarage

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

1.96 parkeren

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

1.97 perceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.98 perifere detailhandel (pdv)

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

1.99 perifere vestiging

vestiging buiten bestaande winkelstructuur, bestaande uit hoofdwinkelcentra, stadsdeelcentra en buurtwinkelcentra.

1.100 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

1.101 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.

1.102 prostituee

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

1.103 prostitutie

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

1.104 prostitutiebedrijf

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

1.105 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.

1.106 recreatieve voorzieningen

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

1.107 seniorenwoning

woning bestemd voor zelfstandig wonende ouderen (55+).

1.108 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.

1.109 seksinrichting

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

1.110 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.

1.111 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.

1.112 stacaravan

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

1.113 stadslandbouw

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

1.114 stallen

in een garage of andere bewaarplaats zetten.

1.115 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.

1.116 straatmeubilair

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

1.117 straatprostitutie

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

1.118 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.

1.119 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.

1.120 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.

1.121 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.

1.122 verblijfsgebied

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

1.123 verkoopstandplaats

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

1.124 vervoermiddel

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

1.125 voertuig

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

1.126 voorgevel

de bestaande voorgevel.

1.127 voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

1.128 wadi

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

1.129 werk

een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.130 winkelcentrum

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

1.131 wonen

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

1.132 woning

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

1.133 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.

1.134 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.

1.135 woonschip

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

1.136 woonwagen

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

1.137 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.

1.138 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.

1.139 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.

1.140 zijdelingse perceelsgrens

de zijkanten van een perceel.

1.141 zijgevel

de bestaande zijgevel.

1.142 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.

1.143 zorgwoning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden tussen lijnen

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

2.2 afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

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

2.3 bebouwde oppervlakte

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

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 bedrijfsvloeroppervlakte of winkelgebruiksoppervlak (wgo)

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 bouwhoogte van een dakopbouw

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

2.8 bouwhoogte van een kap

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

2.9 bruto vloeroppervlak (bvo)

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

2.10 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.11 diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

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

2.12 gevellijn

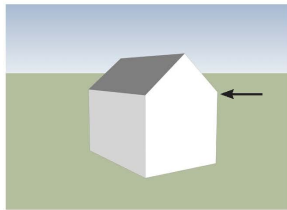
de plaats vanaf waar de bouw- en goothoogte van het aangrenzende maatvoeringsvlak wordt gemeten.

2.13 goothoogte van een bouwwerk

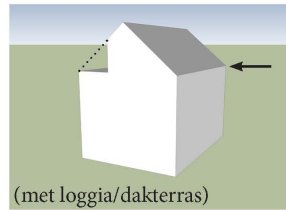
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, (brand)trappen, zonnepanelen, andere technische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

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

ZADELDAK

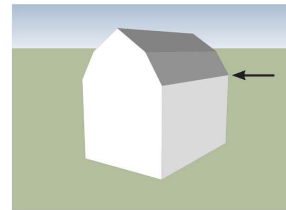


ONDERBROKEN ZADELDAK

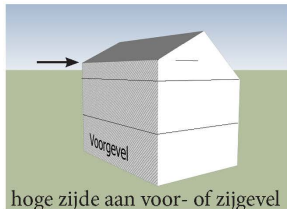


(met loggia/dakterras)

MANSARDEDAK

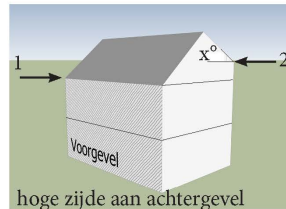


ASYMMETRISCH ZADELDAK



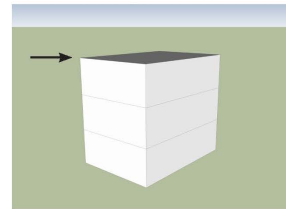
hoge zijde aan voor- of zijgevel

ASYMMETRISCH ZADELDAK

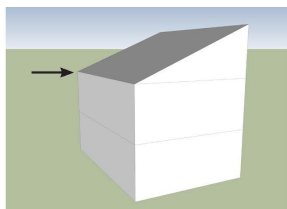


hoge zijde aan achtergevel
1: als hellingshoek $x \geq 30^\circ$
2: als hellingshoek $x < 30^\circ$

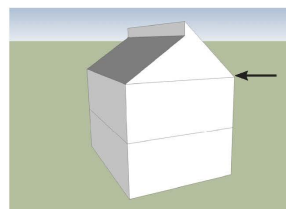
PLATDAK



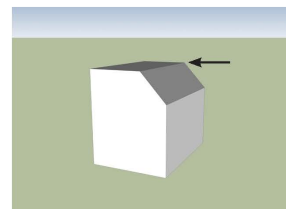
LESSENAARSDAK



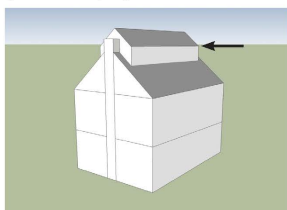
GECOMBINEERD LESSENAARSDAK



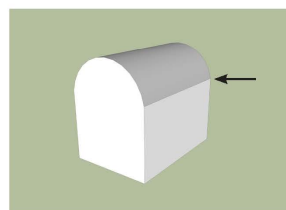
GEDEELTELIJK PLATDAK



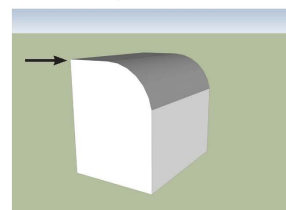
(GEDEELTELIJKE) NOKVERHOOGING



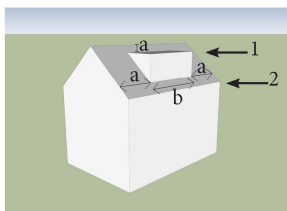
GEBOGEN DAK



GEDEELTELIJK GEBOGEN DAK

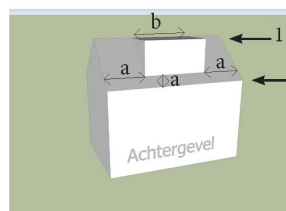


DAK MET DAKKAPEL
AAN VOOR- OF ZIJGEVEL



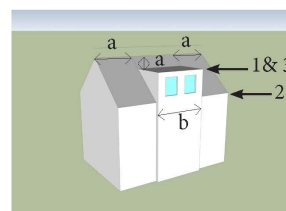
1: als $b > 60\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 60\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DAKKAPEL
AAN ACHTERZIJDE



1: als $b > 80\%$ of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 80\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$

DAK MET DOORGEZETTE GEVEL



1: als $b > 30\%$ of 3m , of $a < 0,5\text{m}$
2: als $b \leq 30\%$ en $a \geq 0,5\text{m}$
3: bij aan-, uit- en bijgebouwen

2.14 hoogte van een windturbine

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

2.15 inhoud van een bouwwerk

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

2.16 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.17 peil

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

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

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

2.18 verkoopvloeroppervlak (vvo) of winkelvloeroppervlak (wvo)

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

2.19 vloeroppervlak

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'terras' voor een terras ten behoeve van de naastgelegen bestemming;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- e. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- f. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- g. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2;
- c. 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 van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren;

- b. mobiele verkoopinrichtingen (zoals een verkoopwagen, kraam of tafel) zijn toegestaan, voor zover toestemming is verleend op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 4 **Tuin**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' zijn gebouwen of overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en) niet toegestaan;
- c. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons, bloemkozijnen en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- d. in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing;
- e. 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. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' is het bouwen van gebouwen en overkappingen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en) niet toegestaan.

4.2.2 *Specifieke bouwregels*

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw mogen 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 worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag in de tuin niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. 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.

4.3 **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 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor verblijf en verplaatsing, verkeerswegen (waaronder busbanen, fiets- en voetpaden), openbaar vervoer (waaronder hoogwaardig openbaar vervoer), kunstwerken (zoals bruggen en andere waterstaatkundige werken), parkeervoorzieningen (waaronder garageboxen en parkeergarages) en fietsenstallingen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals: groen-, sport- en speelvoorzieningen, terrassen en taluds;
- c. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen;
- d. erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen;
- e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels, balkons en overstekende (dak)goten, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming;
- f. (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van (bouw)werken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2 ;
- b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

5.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. aangrenzend aan het hoofdgebouw van de naastliggende bestemming mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, worden gebouwd met een maximum diepte van 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van palen, (licht)masten en ballenvangers mag niet meer dan 10 meter bedragen. Reclamemasten zijn uitgesloten;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van garageboxen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - centraal wonen' tevens voor centraal wonen;
- c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 9.1;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Specifieke bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de woningtypologiën mogen gezamenlijk niet leiden tot een groter aantal autoverkeersbewegingen per etmaal dan 947;
- c. 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;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang vrij te blijven van bebouwing;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:
 1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot

- maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. Bestaande aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn of 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
2. er 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.
- e. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, met dien verstande dat:
1. aangrenzend aan de woning 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;
- f. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 (Bouw)werken ten algemenen nutte

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

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

8.3 Jongerenontmoetingsplaatsen

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

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

8.4 Ondergronds bouwen

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

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

hoofdgebouw met een maximum diepte van 1,5 meter dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;

- e. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemenen nutte zoals bedoeld in artikel 8.2 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten

9.1.1 Bouwregels

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

9.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

9.2 Evenementen

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

9.3 Seksbedrijf

9.3.1 Specifieke gebruiksregels

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

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

9.4 Verkoopstandplaatsen

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 wetgevingzone - waarde archeologie 1

10.1.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen

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

10.1.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.1.1 vervatte verbod geldt niet voor bestaande bouwwerken en voor werken en werkzaamheden die:

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

10.1.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.1.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover op grond van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

10.1.4 Adviesprocedure voor afwijkingen

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden zoals:

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

10.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding "wetgevingszone - waarde archeologie 1" als bedoeld in lid 10.1.1 geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3 op te nemen indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel er een hoge tot zeer hoge verwachting is op het aantreffen van archeologische resten.

Artikel 11 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 12 Overige regels

12.1 Parkeerregels

12.1.1 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.

12.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

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

12.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor wijziging gebruik dient, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij de wijziging behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

12.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1.2 en in lid 12.1.3. 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.

12.1.5 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 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.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzonderingen

Artikel 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 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.

13.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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 13.2.1, 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.

13.2.3 Uitzonderingen

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg - 15 (herontwikkeling voormalige Hanlocatie)'.

