

Onderwerp  
Bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-72

Programma / Programmanummer  
Ruimte & Bouwen / 9210

BW-nummer

Portefeuillehouder  
H. Kunst

**Samenvatting**

Op het perceel Eversweg 4 staat sinds de jaren '20 van de vorige eeuw een grote villa. Het is een Rijksmonument. In het vigerende bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 is de betreffende villa gelegen binnen de bestemming 'Natuurgebied'. In feite is destijds de villa dus wegbestemd. Het pand is echter blijven bestaan en daarmee onder het overgangsrecht gebracht.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.  
G230, Bas Crebolder, 9324

Datum ambtelijk voorstel  
14 juli 2010

Registratienummer  
10.0017922

Het onderhavige bestemmingsplan maakt binnen het bestaande pand de woonfunctie voor maximaal 3 wooneenheden en een kantoorfunctie van 150m<sup>2</sup> mogelijk. De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Van 27 mei t/m 7 juli 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

**Ter besluitvorming door het college**

Paraaf Datum  
akkoord

**Aan de Raad voor te stellen**

1. Het bestemmingsplan "Broersveld-Kwakkenberg 1971-72" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP29W72-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in het bestand BP15001\_GBKN\_12062009.dgn.

Leidinggevende  
M.A. Versleijen, G230

2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Programmamanager  
P. Oomens

Programmadirecteur  
B. Drummen

Alleen ter besluitvorming door het College

Ter besluitvorming door de Raad

Besluit B&W d.d. 24 augustus 2010 nummer: 3.5

Conform advies

Aanhouden

Anders, nl.

Paraaf Datum  
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris  
(waarnemend)

Portefeuillehouder

**Datum raadsvergadering / Nummer raadsvoorstel**  
15 september 2010 / 119/2010

**Fatale termijn: besluitvorming vóór:**  
N.v.t.

**Onderwerp**  
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Broersveld-Kwakkenberg 1971-72"

**Programma / Programmanummer**  
Ruimte & Bouwen / 9210

**Portefeuillehouder**  
H. Kunst

**Voorstel van het College van Burgemeester en Wethouders d.d.**  
24 augustus 2010

---

**Samenvatting**

Op het perceel Eversweg 4 staat sinds de jaren '20 van de vorige eeuw een grote villa. Het is een Rijksmonument. In het vigerende bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 is de betreffende villa gelegen binnen de bestemming 'Natuurgebied'. In feite is destijds de villa dus wegbestemd. Het pand is echter blijven bestaan er daarmee onder het overgangsrecht gebracht.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt binnen het bestaande pand de woonfunctie voor maximaal 3 wooneenheden en een kantoorfunctie van 150m<sup>2</sup> mogelijk. De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Van 27 mei t/m 7 juli 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag bleek dat de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan niet geheel overeen kwamen met de eigendomsgrenzen van het perceel aan de Eversweg 4. Meer specifiek ging het hierbij om het perceel: Hatert I 925. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de aangepaste verbeelding. In deze nieuwe verbeelding valt het betreffende perceel buiten het plangebied voor dit bestemmingsplan.

---

**Voorstel om te besluiten**

1. Het bestemmingsplan "Broersveld-Kwakkenberg 1971-72" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP29W72-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland, als vervat in het bestand BP15001\_GBKN\_12062009.dgn.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

**Opgesteld door, telefoonnummer, e-mail**  
Bas Crebolder, 9324, b.crebolder@nijmegen.nl

## **Aan de Raad van de gemeente Nijmegen**

### **1 Inleiding**

Op het perceel Eversweg 4 staat sinds de jaren '20 vorige eeuw een grote villa ontworpen door de bekende Nijmeegse architect Oscar Leeuw. Het is een Rijksmonument.

In het vigerende bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 is de betreffende villa gelegen binnen de bestemming 'Natuurgebied'. In feite is destijds de villa dus wegbestemd. Het pand is echter blijven bestaan er daarmee onder het overgangsrecht gebracht.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt binnen het bestaande pand de woonfunctie voor maximaal 3 wooneenheden en een kantoorfunctie van 150m<sup>2</sup> mogelijk. De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie lag bleek dat de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan niet geheel overeen kwamen met de eigendomsgrenzen van het perceel aan de Eversweg 4. Meer specifiek ging het hierbij om het perceel: Hatert I 925. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de aangepaste verbeelding. In deze nieuwe verbeelding valt het betreffende perceel buiten het plangebied voor dit bestemmingsplan.

#### **1.1 Wettelijk- of beleidskader**

De vaststellingsprocedure voor bestemmingsplannen is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage is gelegd, met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

#### **1.2 Relatie met programma**

Bestemmingsplannen behoren tot het programma Ruimte & Bouwen.

### **2 Doelstelling**

Het vaststellen van een bestemmingsplan voor het betreffende plangebied teneinde de bestaande monumentale villa opnieuw een woonbestemming te geven.

### **3 Argumenten**

Zonder een economische drager loopt het Rijksmonument aan de Eversweg 4 het risico van slecht onderhoud en op termijn verval. Het opnieuw mogelijk maken van de woonfunctie en de toevoeging van een economische functie zal bijdragen aan het behoud van dit waardevolle pand.

### **4 Klimaat**

In de verdere planuitwerking worden de ambities, geformuleerd in de Kadernota Klimaat, meegenomen.

Vervolgvel

2

## **5 Risico's**

Op het gebied van rechtsbescherming bestaan met betrekking tot het bestemmingsplan de mogelijkheden tot het indienen van een zienswijze en het instellen van beroep bij de bestuursrechter (Raad van State). Ook kan om schorsing worden verzocht via een voorlopige voorziening. De inwerkingtreding van het besluit kan daarom niet worden gegarandeerd, het besluit kan geheel of gedeeltelijk worden geschorst of vernietigd.

De provincie en het Rijk beschikken voorts over een wettelijk instrument (reactieve aanwijzing) om de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te beletten.

De eventueel te honoreren planschadeclaims zijn via een overeenkomst bij voorbaat afgewenteld op de initiatiefnemer.

## **6 Financiën**

De kosten voor het opstellen en begeleiden van dit bestemmingsplan zijn conform de regeling in de Wro bij de initiatiefnemer in rekening gebracht via een overeenkomst (overeenkomst over grondexploitatie (anterieur)). Deze overeenkomst voorziet tevens in het verhaal van de mogelijk planschadekosten die ontstaan door de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor het verhaal van de plankosten is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk. Ook is geen exploitatieplan noodzakelijk voor de onderwerpen die worden genoemd in artikel 6.12 lid 2 sub a en b Wro.

## **7 Communicatie**

De aanvrager van de bestemmingsplanherziening zal geïnformeerd worden over het raadsbesluit.

## **8 Uitvoering en evaluatie**

Na het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gedurende 6 weken ter visie gelegd. De termijn van ter visie legging wordt gepubliceerd in het weekblad "De Brug", in de "Staatscourant" en op de gemeentelijke website. Daarnaast zal het bestemmingsplan aan de landelijke site ruimtelijkeplannen.nl worden aangeboden. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit beroep kan gecombineerd worden met het verzoek tot een voorlopige voorziening. Als er geen verzoek tot voorlopige voorziening wordt gedaan krijgt het bestemmingsplan na de beroepstermijn rechtskracht.

College van Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

De Burgemeester,

De Gemeentesecretaris,

mr. Th.C. de Graaf

drs. B. van der Ploeg

Bijlagen: Bestemmingsplan  
Plankaart

GEMEENTE



Nijmegen

Bestemmingsplan

Broersveld-Kwakkenberg 1971-72  
(Eversweg 4)

Toelichting  
Regels  
Verbeelding

Juli 2010



## **Broersveld-Kwakkenberg 1971 - 72 (Eversweg 4)**

### **Versie**

Concept:

### **Datum**

April 2010

Voorontwerp:

Ontwerp:

Vaststelling:

Beslissing beroep:

In werking:

Onherroepelijk:

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2 Verkeer</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 3 Economie</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 4 Milieu</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 5 Water</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 6 Natuur en Landschap</b>	<b>12</b>
<b>Hoofdstuk 7 Cultuurhistorie</b>	<b>13</b>
<b>Hoofdstuk 8 Archeologie</b>	<b>14</b>
<b>Hoofdstuk 9 Financien</b>	<b>15</b>
<b>Hoofdstuk 10 Vooroverleg</b>	<b>16</b>
<b>Regels</b>	<b>18</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>19</b>
Artikel 1 Begrippen	19
Artikel 2 Wijze van meten	29
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>31</b>
Artikel 3 Natuur	31
Artikel 4 Wonen	33
Artikel 5 Waarde - Archeologie	35
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>38</b>
Artikel 6 Parkeerregels	38
Artikel 7 Anti - dubbeltelregel	40
Artikel 8 (Bouw)werken ten algemenen nutte	41
Artikel 9 Ondergronds bouwen	42
Artikel 10 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten	43
Artikel 11 Overige regels	44
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>45</b>
Artikel 12 Overgangsrecht	45
Artikel 13 Slotregel	46
<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>48</b>
Bijlage 1 Parkeernormen	49

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Op het perceel Eversweg 4 staat sinds de jaren '20 vorige eeuw een grote villa ontworpen door de bekende Nijmeegse architect Oscar Leeuw. Het is een Rijksmonument.

De villa staat op een afstand van 60 m van de Eversweg. Vanaf de Eversweg loopt een onverhard toegangspad naar de villa en de losstaande garage. De villa is grotendeels omgeven door bos, met name aan de zijde van de Eversweg. Het vloeroppervlakte van de villa exclusief de kelder bedraagt 900 m<sup>2</sup>.

Naast de villa bevinden zich op het perceel van 2,21 ha nog een garage en een theekoepel die beide onder de bescherming van het Rijksmonument vallen. Aan de achterzijde van de villa is een tuin aanwezig. Het merendeel van het perceel bestaat uit bos-/ natuurgebied. Dit bos-/natuurgebied maakt onderdeel uit van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS)

In het vigerende bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 is de betreffende villa gelegen binnen de bestemming 'Natuurgebied'. In feite is destijds de villa dus wegbestemd. Op basis van het overgangsrecht is het pand echter blijven staan.

### Aanleiding

Directe aanleiding voor deze bestemmingsplanherziening is een verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen om zodoende de bestaande villa aan de Eversweg 4 opnieuw positief te bestemmen. Tevens bestaat het verzoek eruit om de gebruiksmogelijkheden te verruimen. Naast de woonbestemming wordt geopteerd voor een kantoor-/ beroepsruimte aan huis van maximaal 150 m<sup>2</sup>. op de begane grond.

### Stedenbouw

Vanuit landschappelijk-/ stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar om aan dit verzoek tegemoet te komen en het bestemmingsplan te wijzigen en wel om de volgende redenen:

- het gaat om een bestaande karakteristieke villa met bijgebouwen
- landschappelijk/stedenbouwkundig hoeft er niets te veranderen als er een strak planologisch juridisch regiem wordt toegepast

## Hoofdstuk 2 Verkeer

### Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:

Het perceel ligt aan de Eversweg. Ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de inrit aan de Eversweg.

Langzaam verkeer:

Het plangebied kan vanuit elke toegang ontsloten worden door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer:

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Kwakkenbergweg. Deze bevinden zich ter hoogte van de Berg en Dalseweg.

### Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie en de hierin aangegeven parkeerkcijfers van het CROW publicatie 182. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Rest bebouwde kom".

Voor alle functies op het terrein zijn in totaal 8 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen kunnen gerealiseerd worden op eigen terrein. Hierbij zijn de volgende normen gehanteerd:

- 1,85 parkeerplaatsen voor een woning duur
- 1,55 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> kantoor (zonder baliefunctie)

### Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart is bepaald welke snelheidregime er geldt. Op de GOW-A, GOW-B en de industrieterreinen geldt 50 km/h. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/h. De Eversweg valt binnen de 30 km/h zone.

## Hoofdstuk 3 Economie

In het kantorenbeleid kan voor de vraag tot 500 m<sup>2</sup> worden voorzien in woonwijken, waarbij de afweging wordt gemaakt of de nieuwe kantoorfunctie bijdraagt aan een evenwichtige ontwikkeling van de wijk. Gelet wordt op toename verkeersdruk, parkeren op eigen terrein en de melding in het kader van milieuwetgeving. Vertrekpunt is het beperken van overlast voor de buurt.

Oude herenhuizen en villa's zijn vaak zeer geschikt voor kantoorruimten. Gezien de ligging in de wijk en de beperkte omvang bestaan er vanuit het economische beleid geen bezwaren tegen het toevoegen van de functie kantoor/praktijkruimte voor de villa aan de Eversweg 4.

## Hoofdstuk 4 Milieu

### Milieu Algemeen/Bedrijvigheid

Met betrekking tot de invulling ter plaatse kan vanuit algemene milieuoptiek worden gesteld dat het positief bestemmen van een al langer bestaande villa op de locatie Eversweg 4 als niet bezwaarlijk kan worden aangemerkt. Gezien de invulling met woningen in de naaste omgeving kan een en ander als passend worden aangemerkt.

In de naaste omgeving van de locatie zijn geen inrichtingen aanwezig, dan wel worden activiteiten ontplooid die de bestemmingsplanwijziging kunnen beïnvloeden.

### Geluid

De villa Eversweg 4 ligt binnen de geluidzone van de Berg en Dalseweg, echter op ten minste 140 meter afstand. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder (Wgh) wordt niet overschreden.

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geen verdere procedures nodig ten behoeve van het positief bestemmen van de villa.

### Bodem

Het bestaande gebruik van de locatie Eversweg 4 wordt gecontinueerd, Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt dient onderzocht te worden of er maatschappelijke en/of financiële belemmeringen voor de gewijzigde bestemming bestaan. Dit is een verplichting in het kader van artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening.

Voor deze bestemmingsplanwijziging is geen bodemonderzoek nodig, omdat voorlopig nog geen bouwactiviteiten plaatsvinden groter dan 50 m<sup>2</sup> op de begane grond. Bij een aanvraag bouwvergunning zal t.z.t. overigens wel een bodemonderzoek gedaan moeten worden.

Voor deze bestemmingsplanwijziging geldt dat geen bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste bestemming. Voor zover het de bodem betreft zullen er daarom geen bijzondere financiële of milieutechnische problemen bestaan.

### Lucht

#### *Luchtkwaliteitseisen*

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2, Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Daarnaast is de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die aanwijzingen geeft welke concrete grens geldt voor woningbouw, kantoren, inrichtingen etc. voor wat betreft de grens tussen "niet in betekenende mate" en "in betekenende mate" bijdragen. In de periode tussen 15 november 2007 en medio 2009, als het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht wordt, wordt gerekend met de 1% grens. Plannen die niet meer dan 1% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. Dit ligt vast in artikel 4, lid 1 van het Besluit. In de Regeling is nader uitgewerkt dat een plan met bijvoorbeeld minder dan 500 woningen minder dan 1% bijdraagt. Daarbij wordt uitgegaan van 5 extra verkeersbewegingen per etmaal per woning.

Het plan betreft het positief bestemmen van één al langer bestaande woning op het perceel Eversweg 4. Daarmee past het plan binnen de grenzen van "niet in betekenende mate".

### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Op 15 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in het Staatsblad gepubliceerd en op 16 januari 2009 in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. De AMvB is de uitwerking van een amendement van Groen Links.

Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Er is bij deze bestemmingsplanwijziging geen sprake van gevoelige bestemmingen. De bestemmingsplanwijziging voldoet aan het besluit.

Verschillende belangrijke belangengroeperingen en instanties zoals de Gezondheidsraad, GGD's en RIVM constateren dat er, ondanks toetsing aan het Besluit, toch gezondheidsrisico's langs snelwegen, provinciale wegen en drukke gemeentelijke wegen aanwezig blijven. Er blijven dus situaties die vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening (luchtkwaliteit/gezondheidsschade) minder wenselijk zijn. Gezien de zeer beperkte schaal van dit plan is een nadere motivering waarom dit een gewenste locatie is voor wonen niet aan de orde.

### *Conclusie*

Volgens artikel 4, lid 2 van de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan dan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer.

Het plan voldoet aan het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

### Fysieke veiligheid

Het aspect fysieke (brand)veiligheid stelt voorwaarden aan de inrichting van de openbare ruimte, de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar, de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. De van toepassing zijnde voorwaarden worden genoemd:

#### *Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid*

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

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen geen beperkingen worden geconstateerd.

#### *Situering van gebouwen.*

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

Op basis van het huidige plan zijn er op voorhand geen beperkingen.

### *Bluswatervoorziening*

De brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. De capaciteit van een dergelijke voorziening dient voor dit pand minimaal 60 m<sup>3</sup> water per uur te bedragen. Afstand van de bluswatervoorziening tot de brandweertoegang(en) van het gebouw dient maximaal 40 meter te bedragen.

Deze afstand van 40 meter ten opzichte van de openbare brandkraan op de Eversweg wordt ruimschoots overschreden (totale afstand is ca. 100 meter). Aangezien het pand een monumentaal karakter heeft, dienen hier dan ook aanvullende voorzieningen getroffen te worden. Mogelijke oplossing zou hier een geboorde put op particulier terrein kunnen zijn.

Het betreft hier een bestaande strijdigheid die niet wordt vergroot door de onderhavige bestemmingsplanherziening. Het ontbreken van een adequate bluswatervoorziening vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

De brandweer adviseert om aan de hand van de Bouwverordening (artikel 2.5.3/5.1.2) de situatie op het hierboven aangegeven niveau te brengen.

### *Bereikbaarheid*

Wat bereikbaarheid betreft, zijn voor dit plan met name de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang(en)/brandweertoegang(en) van de gebouwen vanaf de weg van belang. De afstand van de straat (al dan niet op particulier terrein) tot deze brandweertoegang mag niet meer dan 10 meter bedragen en er dient een opstelplaats voor het voertuig gemaakt te worden. Op het eerste punt, afstand vanaf opstelplaats tot voordeur, voldoet het pand. Indien er sprake is van een toegangspoort tot het eigen terrein, is het raadzaam die te voorzien van een sleutelbuis.

Daarnaast stelt de Bouwverordening voor ontsluitingswegen op eigen terrein dat een wegbreedte van 4,5 meter vereist is, waarvan 3,25 meter verhard. Het voorgelegde plan voldoet in principe niet aan deze voorwaarden. Gezien het karakter van de omgeving (ontsluitingsweg voor een zeer beperkt aantal omwonenden met een relatief korte lengte en keermogelijkheden) kan hier genoeg worden genomen met een minimale breedte van 3,5 meter en de semi-verharding van het pad, mits bij onderhoud van het groen met voorgaande rekening gehouden wordt.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in de 'Nijmeegse Bouwverordening' (artikel 2.5.3 en artikel 5.1.2) en de bijgevoegde nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'.

## Hoofdstuk 5 Water

### 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 en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

1. Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
2. Nationaal Bestuursakkoord Water (2 juli 2003)
3. Landelijke Handreiking Watertoets 2 (RIZA, december 2006)
4. Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland 15 december 2008)

### Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Kwakkenberg. Voor dit gebied zijn het "Waterplan Nijmegen (2001) & Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 t/m 2016" relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

### Oppervlaktewater/ hemelwater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

### Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

### Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Eversweg. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Voor plannen waarbij geïnfiltreerd wordt en geen ontheffing wordt verleend, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend.

## Hoofdstuk 6 Natuur en Landschap

### Groenhoofdstructuur

Het plangebied ligt op de noordoost flank van de beboste stuwwal in het zuidoosten van Nijmegen in een min of meer verstedelijkt gebied. Het wordt gekenmerkt door verspreid staande bebouwing.

Het perceel bestaat uit bosgebied met 3 bestaande gebouwen. Tevens is voor het hoofdpand en de garage een bestaande hafverharding die fungeert als parkeerterrein. Verder is er een half verharde weg welke ontsluit aan de Eversweg. Deze bevindt zich aan de oostkant van het perceel.

In de nieuwe situatie zal er een hekwerk rondom het perceel worden gerealiseerd en zal er een in pandige functiewijziging mogelijk worden gemaakt. Voor de aanleg van een hekwerk is een aanlegvergunning noodzakelijk. De aanwezige natuurwaarde mag niet nadelig beïnvloed worden. De in pandige functiewijziging zal geen verdere gevolgen hebben voor het groen.

Binnen het plangebied is groen uit de hoofdgroenstructuur aanwezig. Het hele perceel valt binnen het vlakgroen bos/natuur zoals aangegeven in het groenplan "De Groene Draad". Het plangebied ligt tevens binnen de EHS met de functie natuur.

### Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS een 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden. Bevoegd gezag voor de beoordeling van het beoogde project en eventuele compensatieverplichtingen is de provincie Gelderland.

Deze bestemmingsplanwijziging behelst slechts het positief bestemmen van wat reeds aan bebouwing en verharding aanwezig is. Door het vaststellen van het bestemmingsplan zullen geen natuurwaarden worden aangetast. Het plan heeft geen gevolgen voor de EHS.

## Hoofdstuk 7 Cultuurhistorie

De villa is in het vigerende bestemmingsplan uit 1971 wegbestemd. In 2001 is de villa echter met twee bijgebouwen aangewezen als beschermd Rijksmonument. Het pand is in een krachtig architectonisch gebaar ontworpen als vrijstaande villa georiënteerd op de open tuin aan de zuidwestzijde. Dit ensemble is gaaf behouden en als zodanig geniet het Rijksbescherming.

Het Rijksmonument ligt niet in een van Rijkswegen beschermd Stadsgezicht en ook niet binnen een door de Gemeente Nijmegen beschermd Stadsbeeld.

Door de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan zal de beslissing om de villa weg te bestemmen ongedaan gemaakt worden. De nieuwe bestemming van de begane grond (kantoor- / beroepsruimte aan huis van maximaal 150 m<sup>2</sup> hoeft geen bedreiging te vormen voor het interieur dat onderdeel uitmaakt van de monumentale status.

Het mogelijk maken van opdeling van de villa in een drietal appartementen zou wellicht op termijn een positieve bijdrage aan behoud van het pand kunnen leveren. Er zullen daarvoor tzt. veranderingen aan het kwetsbare interieur van de villa noodzakelijk zijn. Daarvoor is dan een bouw- en monumentenvergunning nodig. Op dat moment zal afgewogen worden wat de invloed van die wijzigingen op het ex- en interieur van de villa zal zijn. Aan die vergunning kunnen in belang van het behoud van de monumentale kwaliteiten voorwaarden verbonden worden.

## Hoofdstuk 8 Archeologie

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd, nl. in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, er 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 ook 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.

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 waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones met hun waardering zijn aangegeven.

De locatie Eversweg 4 ligt in een zone van zeer hoge archeologische waarde en tevens in een door de raad aangewezen archeologisch aandachtsgebied. De omgeving kent een hoge, archeologische waarde vanwege de aanwezigheid van bewoningssporen uit de Romeinse tijd.

In verband hiermee moeten de graafwerkzaamheden op dit perceel archeologisch begeleid worden. Om dit mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming "archeologische waarden - 3: terreinen van zeer hoge archeologische waarde" opgenomen.

Doel van deze maatregel is om de verwachte archeologische waarden in de bodem te beschermen. Wanneer de bescherming van deze waarden niet of onvoldoende mogelijk is, dient voorafgaand aan verdere planvorming een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De kosten van het archeologisch onderzoek (inclusief uitwerking en rapportage) zullen als gevolg van de implementatie van het Verdrag van Valletta ten laste komen van de verstoorder van het bodemarchief (verstoorder betaalt-principe).

### Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit te melden (artikel 53 Monumentenwet 1988). Dit dient te gebeuren bij de minister van OCW, i.e. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. .

## **Hoofdstuk 9 Financien**

De kosten voor het opstellen en begeleiden van dit bestemmingsplan zijn conform de regeling in de Wro bij de initiatiefnemer in rekening gebracht via een overeenkomst (overeenkomst over grondexploitatie (anterieur). Deze overeenkomst voorziet tevens in het verhaal van de mogelijk planschadekosten die kunnen ontstaan door de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor het verhaal van de plankosten is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk. Ook is geen exploitatieplan noodzakelijk voor de onderwerpen die worden genoemd in artikel 6.12 lid 2 sub a en b Wro.

## Hoofdstuk 10 Vooroverleg

Over het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden met:

1. Provincie Gelderland;
2. Waterschap Rivierenland;

Hieronder is de inhoud van de reacties weergegeven en voorzover nodig de beantwoording ervan.

### Provincie Gelderland

Inhoud reactie:

In haar brief van 13 april 2010 geeft de Provincie Gelderland aan dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording reactie:

Gezien de positieve reactie van de Provincie Gelderland zijn er geen vervolgacties ondernomen naar aanleiding van dit vooroverleg.

### Waterschap Rivierenland

Inhoud reactie:

In haar brief van 19 april 2010 geeft Waterschap Rivierenland aan dat het plan geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals bijvoorbeeld watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging) bevat. Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist

Beantwoording reactie:

Gezien de positieve reactie van de Waterschap Rivierenland zijn er geen vervolgacties ondernomen naar aanleiding van dit vooroverleg.



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971 - 72 (Eversweg 4) van de gemeente Nijmegen.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0268.BP29W72- met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in 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.

### 1.5 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), 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 de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

### 1.6 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.

### 1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.8 achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan;

### 1.9 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.

#### **1.10 archeologisch onderzoek**

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door de gemeente Nijmegen of namens de gemeente Nijmegen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

#### **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 bebouwing**

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

#### **1.13 bed and breakfast**

een activiteit waarbij het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvindt in de woning en ondergeschikt is aan de woonfunctie.

#### **1.14 bedrijf**

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

#### **1.15 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.

#### **1.16 bedrijvigheid**

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

#### **1.17 bestaand**

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

#### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 bijgebouw**

een vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel dat op de grond staat en alleen bedoeld en ingericht ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingruimte.

### **1.21 bouwen**

het plaatsen, 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.

### **1.22 bouwhistorisch onderzoek**

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

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.24 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.

### **1.25 bouwmarkt**

een geheel of gedeeltelijk overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m<sup>2</sup>, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment van bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.

### **1.26 bouwperceel**

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

### **1.27 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.28 bouwvlak**

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

### **1.29 bouwwerk**

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

### **1.30 cultuurhistorische waarden**

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

### **1.31 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 detailhandel in volumineuze goederen.

### **1.32 detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels en woninginrichting en sanitair.

### **1.33 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, autorijsscholen en dergelijke.

### **1.34 erf**

de gronden met een woonbestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak.

### **1.35 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

### **1.36 evenement**

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

### **1.37 garagebedrijf**

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

### **1.38 gebouw**

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

### **1.39 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. de volgende 'andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen':
    - verzorgingstehuizen;
    - psychiatrische inrichtingen;
    - medische centra;
    - poliklinieken;
    - medische kleuterdagverblijven.

#### geluidsgevoelige terreinen

- I. terreinen die behoren bij de hiervoor lid b onder 4 bedoelde 'andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen', voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
- II. woonwagendstandplaatsen.

### **1.40 gevelbreedte**

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

### **1.41 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.

### **1.42 historisch stedenbouwkundig erfgoed**

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van de gebouwde omgeving.

### **1.43 historisch landschappelijk erfgoed**

fysieke verschijningsvorm en geschiedenis van landschap en geografie.

#### **1.44 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.

#### **1.45 hoofdbebouwing**

hoofdgebouw(en) inclusief aan- en of uitbouwen binnen het bouwvlak.

#### **1.46 hoofdgebouw(en)**

gebouw of gebouwen, die op een bouwperceel door zijn/hun aard, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk(en) is/zijn aan te merken.

#### **1.47 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.

#### **1.48 hotel**

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

#### **1.49 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.

#### **1.50 landschappelijke waarden**

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

#### **1.51 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.

### **1.52 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, kinderdagverblijf, wijkcentrum, kerkgebouw, verzorgingstehuis, onzelfstandige woonvormen, uitvaartcentrum en bibliotheek.

### **1.53 natuurlijke waarden**

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

### **1.54 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.

### **1.55 ondergeschikte detailhandel**

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

### **1.56 ondergeschikte kantoren**

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

### **1.57 ondersteunende horeca**

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

### **1.58 overkapping**

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

### **1.59 pension**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

### **1.60 perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.61 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door dezelfde persoon.

### **1.62 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.

### **1.63 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

### **1.64 raamprostitutie**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

### **1.65 recreatieve voorzieningen**

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

### **1.66 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

### **1.67 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.

### **1.68 straatmeubilair**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, road barriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, sport- en speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen,abri's en dergelijke.

### **1.69 straatprostitutie**

het op straat door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

#### **1.70 stacaravan**

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

#### **1.71 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.

#### **1.72 supermarkt**

een grootschalig detailhandelsbedrijf, veelal onderdeel van een supermarktketen, met een grote verscheidenheid aan levensmiddelen.

#### **1.73 terreinen met een archeologisch belang**

terreinen met een hoge verwachtingswaarde op het aantreffen van archeologische resten in de bodem of waarvan bekend is dat er in beperkte mate waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.

#### **1.74 terreinen van zeer hoge archeologische waarde**

terreinen waarvan bekend is dat er waardevolle archeologische resten aanwezig zijn.

#### **1.75 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.

#### **1.76 voorgevellijn**

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

#### **1.77 wadi**

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

#### **1.78 werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde.

#### **1.79 winkelcentrum**

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

**1.80 wonen**

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

**1.81 woning**

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

**1.82 woonwagen**

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

**1.83 woonschip**

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.

**1.84 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.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de 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.

### **2.2     de afstanden tussen lijnen**

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

### **2.3     de bedrijfsvloeroppervlakte**

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

### **2.4     de 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.

### **2.5     de 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, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.6     de bouwhoogte van een dakopbouw**

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

### **2.7     de bouwhoogte van een kap**

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

### **2.8     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.9     de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.10 de hoogte van een windturbine**

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

### **2.11 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.12 de 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.

### **2.13 het bebouwde oppervlakte**

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

### **2.14 het bebouwingspercentage**

het percentage van de oppervlakte dat (een gedeelte van) binnen de aanduiding 'bouwvlak' maximaal mag worden bebouwd. Dit percentage geldt voor elk afzonderlijk bouwperceel.

### **2.15 het peil**

de plaats vanwaar in het kader van dit bestemmingsplan de hoogte wordt gemeten als bedoeld "bouw- en goothoogte" en 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 hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **2.16 het (bruto) verkoopvloeroppervlak**

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

### **2.17 het 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 Natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en/of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen landschappelijk- en natuurlijke waarden;
- b. bijbehorende voorzieningen, zoals: verhardingen, erfafscheidingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein tevens bestemd voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming;
- d. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. 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. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, de bouwhoogte van palen en (licht)masten niet meer dan 10 meter en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

### 3.3 Aanlegvergunningenstelsel

#### 3.3.1 Aanlegvergunningsplicht

Het is verboden op of in de lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van burgermeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen met gezamenlijke oppervlakte van meer dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het kappen van bomen en andere beplanting;
- d. het aanleggen van waterpartijen of vergraven, verruimen of dempen van waterpartijen.

### 3.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

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

### 3.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de landschappelijke- en natuurlijke waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 4    Wonen**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. uitoefening van (aan huis verbonden) beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding Kantoor (k) voor een kantoorfunctie (zonder baliefunctie) van maximaal 150m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding Bijgebouwen (bg) voor bijgebouwen.

### **4.2    Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemene bouwregels*

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

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

#### *4.2.2    Specifieke bouwregels*

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

- a. hoofd(- en) bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van het bouwvlak mogen maximaal 3 wooneenheden worden gerealiseerd;
- 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 gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. erfafscheidingen mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.
  - Daarnaast mag het hekwerk geen ecologische barrière vormen voor dassen en mogen er geen bomen worden gekapt ten behoeve van de realisatie van het hekwerk.

### **4.3    Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 om uitvoering te kunnen geven aan de Wet maatschappelijke ondersteuning, met dien verstande dat:

- a. het totaal bebouwd oppervlakte ten hoogste 60% van de oppervlakte van het erf mag bedragen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. deze ontheffingsmogelijkheid enkel geldt ten aanzien van bouw en/of uitbreiding van aan- en uitbouwen.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. bewoning van bijgebouwen;
- b. uitoefening van (aan huis verbonden) beroeps- of bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 3**

### **5.1      bestemmingsomschrijving**

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

### **5.2      bouwregels**

#### *5.2.1    Algemene bouwregels*

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

#### *5.2.2    Specifieke bouwregels*

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen, met dien verstande dat palen en (licht)masten hoger mogen zijn;
- b. op deze gronden mag ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen, in afwijking van het bepaalde in de bijbehorende bouwregels, niet worden gebouwd, tenzij aan een van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
  - op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
  - geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,30 cm onder maaiveld;

### **5.3      Ontheffing van de bouwregels**

#### *5.3.1    Ontheffingsbevoegdheid*

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in: lid 5.2.2 onder b voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

#### *5.3.2    Toelaatbaarheid*

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

#### *5.3.3    Adviesprocedure voor ontheffingen*

Alvorens omtrent het verlenen van een ontheffing te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de ontheffing archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de ontheffing moeten worden verbonden. Aan een ontheffing 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. het doen van archeologisch onderzoek;
- c. het begeleiden van de activiteiten waarvoor ontheffing is verleend door een daarvoor aangewezen archeologisch deskundige.

## **5.4 Aanlegvergunning**

### *5.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

### *5.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
- b. de werkzaamheden in de bodem niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld;
- c. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. de werken en werkzaamheden:
  1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  4. het archeologisch onderzoek betreffen.

### *5.4.3 Adviesprocedure voor aanlegvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de aanlegvergunning moeten worden verbonden.

## **5.5 Sloopvergunning**

### *5.5.1 Sloopverbod*

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) bestaande bouwwerken te slopen, tenzij:

- a. het slopen van een bestaand bouwwerk binnen het archeologisch waardevol terrein op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan niet sloopvergunningplichtig was en waarvan de sloop reeds in uitvoering was ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. de sloopwerken niet dieper gaan dan 0,30 meter onder het maaiveld.

### *5.5.2 Adviesprocedure voor sloopvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van een sloopvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast en welke voorschriften, ter bescherming van de archeologische waarden, aan de sloopvergunning moeten worden verbonden.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de bestemming Waarde - Archeologie 3 als bedoeld in lid 5.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.
- b. gronden alsnog te bestemmen als Waarde - Archeologie 3 indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Parkeerregels

#### 6.1 Parkeerregels

##### 6.1.1 Algemene parkeerregel

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

##### 6.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

- a. indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in bijlage 1 van deze regels.
- b. de onder sub a bedoelde ruimte voor het parkeren of stallen van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  1. indien de afmetingen van bedoelde langspaarkeerruimten ten minste 1,80 meter bij 6,00 meter en bij haaksparkeren ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter bedragen;
  2. parkeerruimten waarbij de begrenzing aan één of aan beide zijde(n) vaste obstakels (zoals muren) zijn, dient de afmeting minimaal 3,00 meter bij 5,00 meter te bedragen;
  3. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen;
- c. indien een bouwplan daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het laden of lossen van goederen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden.

##### 6.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

- a. indien het wijzigen van het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in bijlage 1 van deze regels.
- b. de onder sub a bedoelde ruimte voor het parkeren of stallen van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  1. indien de afmetingen van bedoelde langspaarkeerruimten ten minste 1,80 meter bij 6,00 meter en bij haaksparkeren ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter bedragen;
  2. parkeerruimten waarbij de begrenzing aan één of aan beide zijde(n) vaste obstakels (zoals muren) zijn, dient de afmeting minimaal 3,00 meter bij 5,00 meter te bedragen;
  3. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen;
- c. indien het wijzigen van het feitelijk gebruik van gronden en/of bestaande bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de behoefte aan laad- en losruimte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.

## **6.2 Ontheffing van de parkeerregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 6.1. Burgemeester en wethouders nemen hierbij onder andere in overweging of:

- a. het bouwplan feitelijk en/of economisch gezien redelijkerwijs zodanig kan worden aangepast dat alsnog wordt voldaan aan de parkeerregels;
- b. het belang dat met het voldoen aan de parkeerregels is gediend niet onevenredig wordt aangetast;
- c. er op andere wijze in de benodigde parkeer-, stallings-, laad- of losruimte wordt voorzien.

## **6.3 Specifieke gebruiksregels**

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

## **Artikel 7     Anti - dubbelregel**

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 (Bouw)werken ten algemene nutte**

Het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals: transformatorhuisjes, schakeluisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, 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 m<sup>3</sup>;
- b. de oppervlakte van elke overkapping niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
- 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 dubbelbestemmingen onverkort van toepassing blijven.

## **Artikel 9      Ondergronds bouwen**

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

- a. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Bebouwing onder peil mag uitsluitend worden gebruikt ter ondersteuning van ingevolge deze regels op de begane grond toegestane functies;
- b. bouwen onder peil is toegestaan binnen de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. bouwen onder peil binnen de bestemming Wonen is tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, voor zover bovengronds aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan wel tot zover als de bestaande bovengrondse aan- of uitbouw reikt;
- d. bouwen onder peil ten behoeve van bouwwerken ten algemene nutte zoals bedoeld in artikel 8 is toegestaan.

## **Artikel 10 Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten**

### **10.1 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.

### **10.2 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 bedrijfsactiviteiten toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 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. de activiteiten mogen niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. 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- of bedrijfsactiviteit;
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

In bijgebouwen is de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Verwijzing (wettelijke) regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

### **11.2 Voorrangsregeling bestemmingen**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 12.1.2 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 12.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

##### 12.1.3 Uitzonderingen

Artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 Algemeen

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

##### 12.2.2 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 12.2.3 Uitzonderingen

Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Broersveld-Kwakkenberg 1971-72 (Eversweg 4).



## **Bijlagen bij de regels**

# Bijlage 1 Parkeernormen

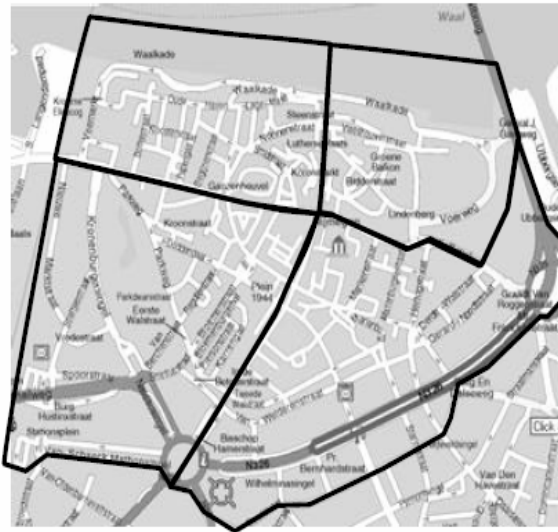
## Bepalen van de gemeentelijke parkeernorm

Voor het bepalen van de parkeernorm wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen van het CROW (publicatie 182 "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering, 3e gewijzigde druk, september 2008). De parkeernormen zijn opgenomen in onderstaande tabel. Daarbij wordt in de gemeente Nijmegen uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- conform de werkwijze van het CROW wordt ten eerste gekeken naar de stedelijkheidsgraad van de gemeente. Op basis van de CBS-cijfers van de omgevingsadressendichtheid valt Nijmegen in de klasse "stedelijk gebied";
- ten tweede wordt de stad onderverdeeld in verschillende stedelijke zones. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar: centrumgebieden (1), schil/overloopgebieden (2) en rest bebouwde kom (3). Onder de centrumgebieden vallen de binnenstad, Brabantse Poort, Heyendaal, Winkelsteeg en centrum Waalspronggebied. In de regel heeft iedere centrumzone een schil/overloopgebied. Onder rest bebouwde kom vallen alle overige gebieden, niet zijnde centrum- en schil/overloopgebieden. Wat betreft Winkelsteeg en Citadel Waalsprong dienen de grenzen nog vastgelegd te worden (zie kaart stedelijke zones);
- in de parkeerkencijfers wordt een onderscheid gemaakt in vaste parkeerbehoefte (privé) en publieke parkeerbehoefte (aandeel bezoekers: openbaar). De vormgeving en toegang van parkeerplaatsen moet hierop aansluiten;
- voor studio's (zelfstandige wooneenheden <math><50\text{ m}^2</math>) en seniorenwoningen gelden dezelfde normen als voor goedkope woningen;
- in afwijking van de CROW normen geldt voor studentenhuisvesting de norm van 0,2 parkeerplaats per eenheid. Deze norm is alleen geldig voor ontwikkelaars die voldoen aan de Campuswet en statutair hebben vastgelegd alleen voor studenten te bouwen. Voor bouwplannen voor studentenhuisvesting die gerealiseerd worden door ontwikkelaars die niet aan de vorengenoemde voorwaarden voldoen, geldt een norm van 0,4 parkeerplaats per eenheid;
- voor centrumgebieden (1) geldt ten aanzien van wonen boven winkels dat als er geen verandering in het feitelijk aantal  $\text{m}^2$  bruto woonvloeroppervlak ( $\text{m}^2$ ) optreedt, de parkeernorm gesteld is op nul. Er hoeft dan niet te worden voldaan aan de parkeernormen. Als er wel een uitbreiding van het aantal  $\text{m}^2$  bvo's plaatsvindt, dan gelden de parkeernormen wel;
- in het centrumgebied van de binnenstad wordt voor nieuwe functies alleen de vaste parkeerbehoefte (privé) berekend. De publieke parkeerbehoefte (aandeel bezoekers: openbaar) wordt in dit deel van de stad opgelost in de openbaar toegankelijke parkeergarages;
- per functie wordt een minimum en een maximum parkeerbehoefte aangegeven. Dit is de bandbreedte. Voor het bepalen van de gemeentelijke parkeernorm bij een bouwplan wordt standaard uitgegaan van de gemiddelde parkeerbehoefte. De bandbreedte wordt gebruikt bij de beoordeling van ontheffingsaanvragen. In specifieke gevallen kan er beargumenteerd worden afgeweken van het gemiddelde;
- bij bouwplannen met meerdere verschillende functies wordt voor het bepalen van de gemeentelijke parkeereis een parkeerbalans opgesteld conform de voorgeschreven methode van het CROW.

**kaart: stedelijke zones**

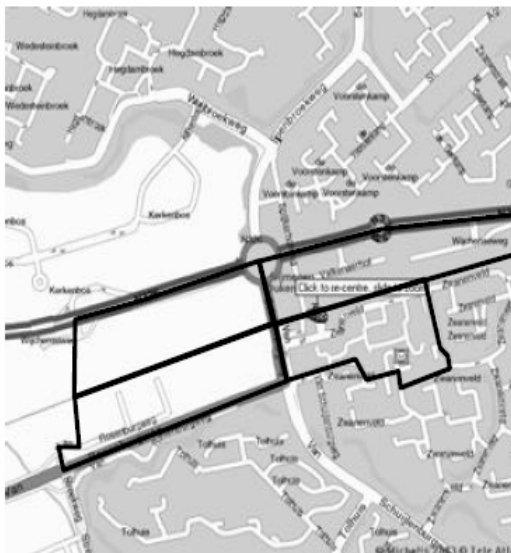
*Centrumgebied Binnenstad*



*Schil/Overloopgebied Binnenstad*



*Centrumgebied Brabantse Poort*



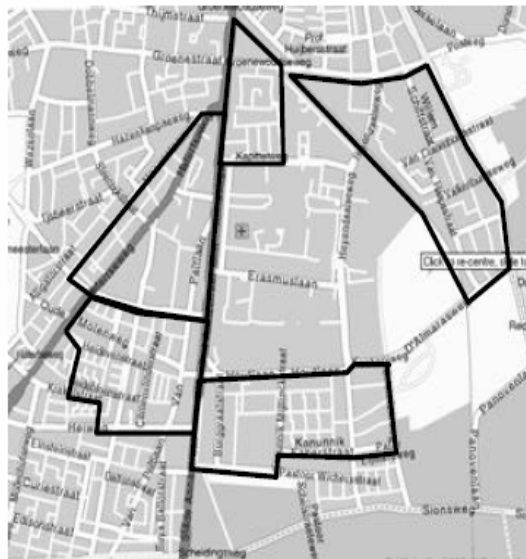
*Schil/Overloopgebied Brabantse Poort*



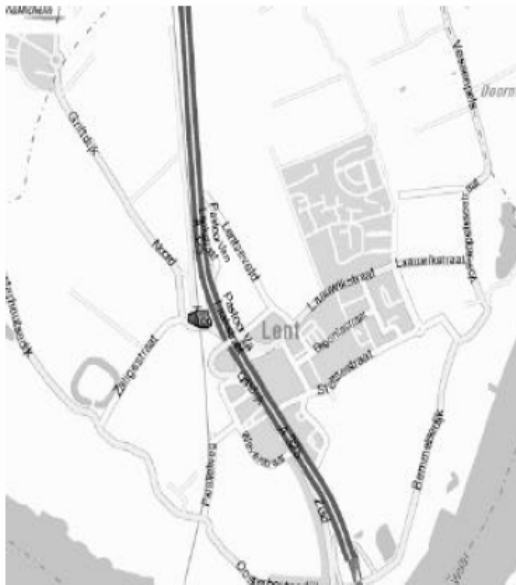
**Centrumgebied Heijendaal**



**Schil/Overloopgebied Heijendaal**



**Centrumgebied Waalsprong  
nog te bepalen**



**Schil/Overloopgebied Waalsprong**



**Centrumgebied Winkelsteeg**  
nog te bepalen

**Schil/Overloopgebied Winkelsteeg**



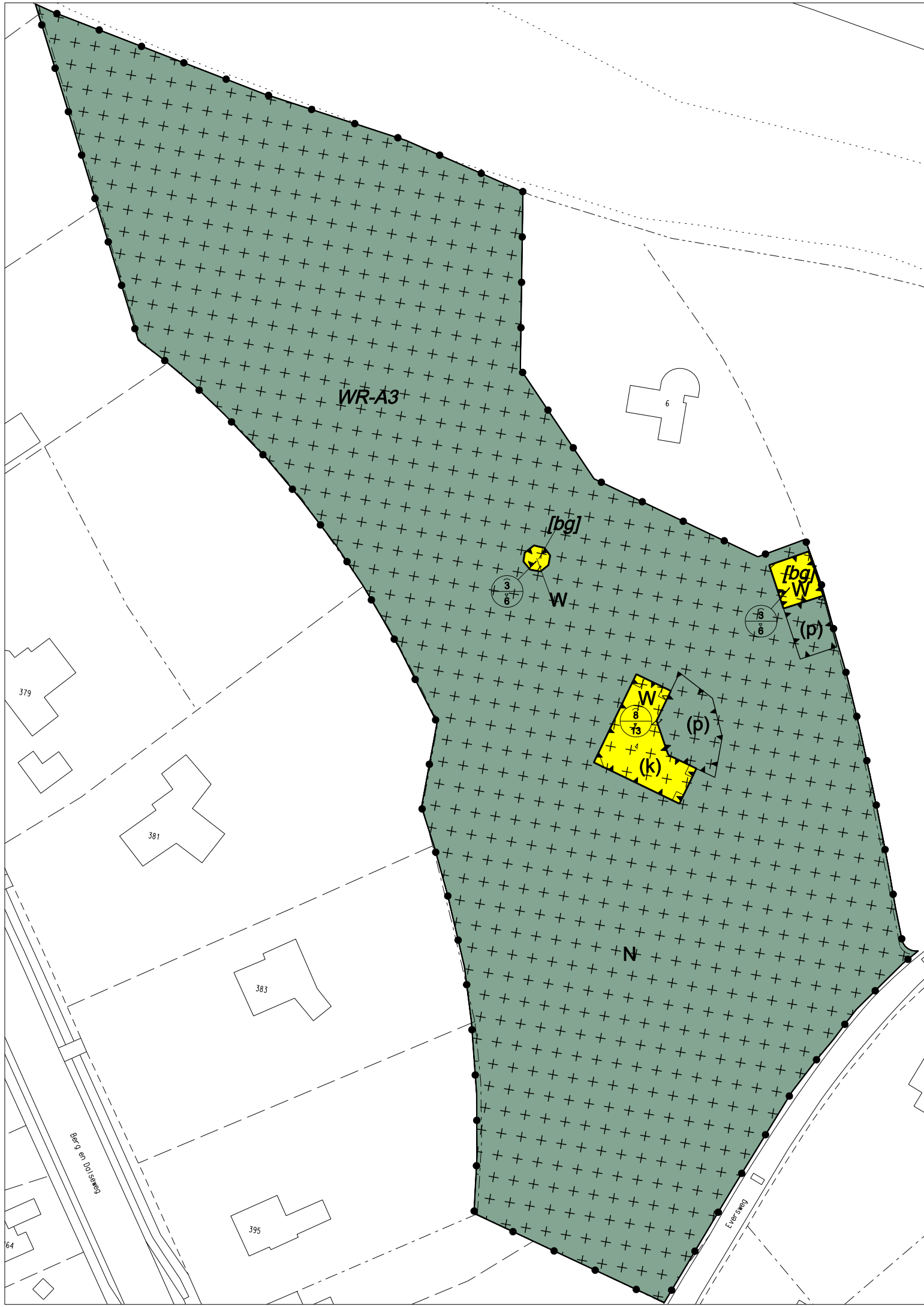
**tabel: parkeernormen**

Stedelijke zone	Centrum		Schil		Rest		eenheid <sup>1</sup>	bezoek <sup>2</sup>
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Woning duur	1,3	1,5	1,5	1,7	1,7	2,0	woning	0,3 pw
Woning midden	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8	woning	0,3 pw
Woning goedkoop/ studio's/seniorenwoningen	1,1	1,2	1,2	1,4	1,3	1,6	woning	0,3 pw
Serviceflat/aanleunwoning	0,3	0,6	0,3	0,6	0,3	0,6	woning	0,3 pw
Kamer verhuur	0,2	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	kamer	0,2 pw
Binnensteden/hoofdwinkel- gebieden	2,5	3,5	-	-	-	-	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Stadsdeelcentra	-	-	2,8	3,8	3,0	4,0	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Wijk-, buurt- en dorpscentra, supermarkt	2,5	4,0	2,5	4,0	2,5	4,0	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Bouwmart/tuincentrum/kring- loopwinkel	-	-	2,2	2,7	2,2	2,7	100 m <sup>2</sup> bvo	
(Week)markt	0,15	0,24	0,15	0,24	0,15	0,24	m kraam	85%
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,5	2,0	2,0	2,5	2,5	3,0	100 m <sup>2</sup> bvo	20%
Kantoren (kantoren zonder baliefunctie)	0,8	1,5	1,0	1,7	1,2	1,9	100 m <sup>2</sup> bvo	5%
Arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	100 m <sup>2</sup> bvo	5%
Arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven	1,0	1,5	1,5	2,0	2,0	2,5	100 m <sup>2</sup> bvo	5%
Showroom	0,6	0,8	0,8	1,0	1,2	1,4	100 m <sup>2</sup> bvo	35%
Grootschalige detailhandel	-	-	4,5	6,5	5,5	7,5	100 m <sup>2</sup> bvo	85%
Bedrijfsverzamelgebouw	0,8	1,7	0,8	1,7	0,8	1,7	100 m <sup>2</sup> bvo	10%
Café/bar/discotheek/cafetaria	4,0	6,0	4,0	6,0	5,0	7,0	100 m <sup>2</sup> bvo	90%
Restaurant	8,0	10,0	8,0	10,0	12,0	14,0	100 m <sup>2</sup> bvo	80%
Museum/bibliotheek	0,3	0,5	0,5	0,7	0,9	1,0	100 m <sup>2</sup> bvo	95%
Bioscoop/theater/schouwburg	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,3	zitplaats	
Jachthaven	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	ligplaats	

Sporthal (binnen)	1,5	2,0	1,7	2,2	2,0	2,5	100 m <sup>2</sup> bvo	95%
Sportveld (buiten)	13,0	27,0	13,0	27,0	13,0	27,0	ha. netto terrein	95%
Dansstudio/sportschool	2,0	3,0	2,0	3,0	3,0	4,0	100 m <sup>2</sup> bvo	95%
Squashbanen	1,0	2,0	1,0	2,0	1,0	2,0	baan	90%
Tennisbanen	2,0	3,0	2,0	3,0	2,0	3,0	baan	90%
Golfbaan	-	-	-	-	6,0	8,0	hole	95%
Bowlingbaan/biljartzaal	1,5	2,5	1,5	2,5	1,5	2,5	baan/tafel	95%
Stadion	0,04	0,2	0,04	0,2	0,04	0,2	zitplaats	99%
Evenementenhal/beurs-/congresgebouw	3,0	5,0	4,0	7,0	5,0	10,0	100 m <sup>2</sup> bvo	99%
Zwembad	7,0	9,0	8,0	10,0	9,0	11,0	100 m <sup>2</sup> opp. bassin	90%
Themapark/pretpark	4,0	12,0	4,0	12,0	4,0	12,0	ha. netto terrein	99%
Overdekte speeltuin/hal	3,0	12,0	3,0	12,0	3,0	12,0	100 m <sup>2</sup> bvo	90%
Manege	-	-	-	-	0,3	0,5	box	90%
Cultureel centrum/wijkgebouw	1,0	3,0	1,0	3,0	1,0	3,0	100 m <sup>2</sup> bvo	90%
Ziekenhuis	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	bed	
Verpleeg/verzorgingstehuis	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	wooneenheid	60%
Arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,5	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0	behandelkamer	65%
Apotheek	1,7	2,7	1,7	2,7	1,7	2,7	100 m <sup>2</sup> bvo	
Beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	collegezaal	
Beroepsonderwijsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	5,0	7,0	5,0	7,0	5,0	7,0	leslokaal	
voorbereidend beroepsonderwijsdag (VWO, HAVO, Vbo)	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	leslokaal	
Avondonderwijs	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	student	
Basisonderwijs	0,5	1,0	0,5	1,0	0,5	1,0	leslokaal	
Creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8	arbeidsplaats	
Hotel	0,5	1,5	0,5	1,5	0,5	1,5	kamer	
Volkstuin	-	-	-	-	0,3	0,3	perceel	
Religiegebouw	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2	zitplaats	
Begraafplaats/crematorium	15,0	30,0	15,0	30,0	15,0	30,0	gelijktijdige begrafenis/crematie	

<sup>1</sup> In de tabel is het aantal parkeerplaatsen per eenheid aangegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het aantal parkeerplaatsen per woning, kamer, 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, meter kraam, zitplaats, ligplaats, ha. netto terrein, baan, hole, baan/tafel, 100 m<sup>2</sup> opp. bassin, box, bed, wooneenheid, behandelkamer, collegezaal, leslokaal, student, arbeidsplaats, perceel of gelijktijdige begrafenis/crematie.

<sup>2</sup> Het "aandeel bezoekers" staat voor het percentage of het aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren.



**Legenda**

Plangebied

**Bestemmingen**

**N** Natuur

**W** Wonen

**Dubbelbestemmingen**

**WR-A3** Waarde - Archeologie 3

**Aanduidingen**

**(k)** kantoor

**(p)** parkeerterrein

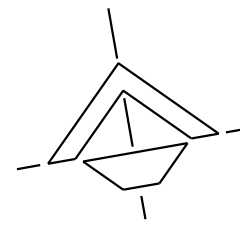
bouwvlak

**[bg]** bijgebouwen

**(3/6)** maximale goot- en bouwhoogte (m)

**Algemeen**

ondergrond bestaande bebouwing  
BP29W72\_GBKN\_12062009



**Gemeente  
Nijmegen**



**bestemmingsplan**

**Broersveld-Kwakkenberg  
1971 - 72 (Eversweg 4)**

datum: 25-06-2010  
gewijzigd:  
schaal: 1:1000  
get. / gez.: MS  
nummer: 313121  
cadnr.: NL.IMRO.0268.BP29W72-VG01

ter visielegging m.i.v. dd:  
vaststelling door Raad dd:  
Raad van State nr:  
dd:  
nr: