

## Stedenbouwkundige matrix

Gebied 1: Historische gesloten bebouwing, Gebied 2: Historische open bebouwing, Gebied 3: Tuinstad, Gebied 4: Jaren 70 en 80 wijken, Gebied 5: Overig (bepaald volgens de gebiedstypenindeling)

CRITERIA		GEBIEDEN				
		1	2	3	4	5
<b>bouwvlak, tuin, erf</b>						
1.	Het deel van het bouwperceel dat geldt als bouwvlak, is geen tuin noch erf in de zin van deze beleidsregels.	X	X	X	X	X
2.	Grond waarop een uitbreiding plaatsvindt op grond van nummer 8 van deze matrix, is geen tuin noch erf in de zin van deze beleidsregels.	X	X	X	X	X
3.	De tuin ligt vóór de voorgevellijn en het erf ligt achter de achtergevellijn. Als er op het bouwperceel naast de zijgevellijn grond aanwezig is, wordt die grond aangemerkt als tuin en/of erf waarbij de grens tussen tuin en erf wordt bepaald aan de hand van de nrs. 4 t/m 7 van deze matrix.	X	X	X	X	X
4.	De grens tussen tuin en erf ligt op de voorgevellijn. Ten aanzien van bouwpercelen op hoeken van straten en voorzover het betreft de gronden gelegen achter de voorgevellijn geldt daarnaast als grens tussen tuin en erf de naar de weg gekeerde zijgevel, en het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw. De tuin ligt aan de straatzijde van deze grens.	X				
5.	De grens tussen tuin en erf ligt bij rijtjeswoningen (drie of meer aaneengeschakelde woningen) op 1,00 meter achter de voorgevellijn. Bij vrijstaande of halfvrijstaande woningen en op hoeken van straten ligt deze grens op 3,00 meter achter de voorgevellijn.			X	X	
6.	De grens tussen tuin en erf ligt op 6,00 meter achter de voorgevellijn		X			
7.	De grens tussen tuin en erf is afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie en wordt per situatie apart beoordeeld.					X
<b>Uitbreiding hoofdbebouwing bij woningen (niet zijnde woonwagens)</b>						
8.	De hoofdbebouwing mag naar achteren worden uitgebreid (tussen het verlengde van de zijgevels van de hoofdbebouwing): - tot een bouwdiepte van maximaal 15 meter bij achtererven met een diepte van 40 meter of meer, - tot een bouwdiepte van maximaal 12 meter bij achtererven met een diepte van 20 tot 40 meter, - tot een bouwdiepte van maximaal 10 meter bij achtererven met een diepte van 10 tot 20 meter, mits na realisatie van vorenbedoelde uitbreidingen: - de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van vorenbedoelde uitbreiding tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 8,00 meter is, - de bouwhoogte van de uitbreiding niet hoger is dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de uitbreiding.	X	X	X	X	X

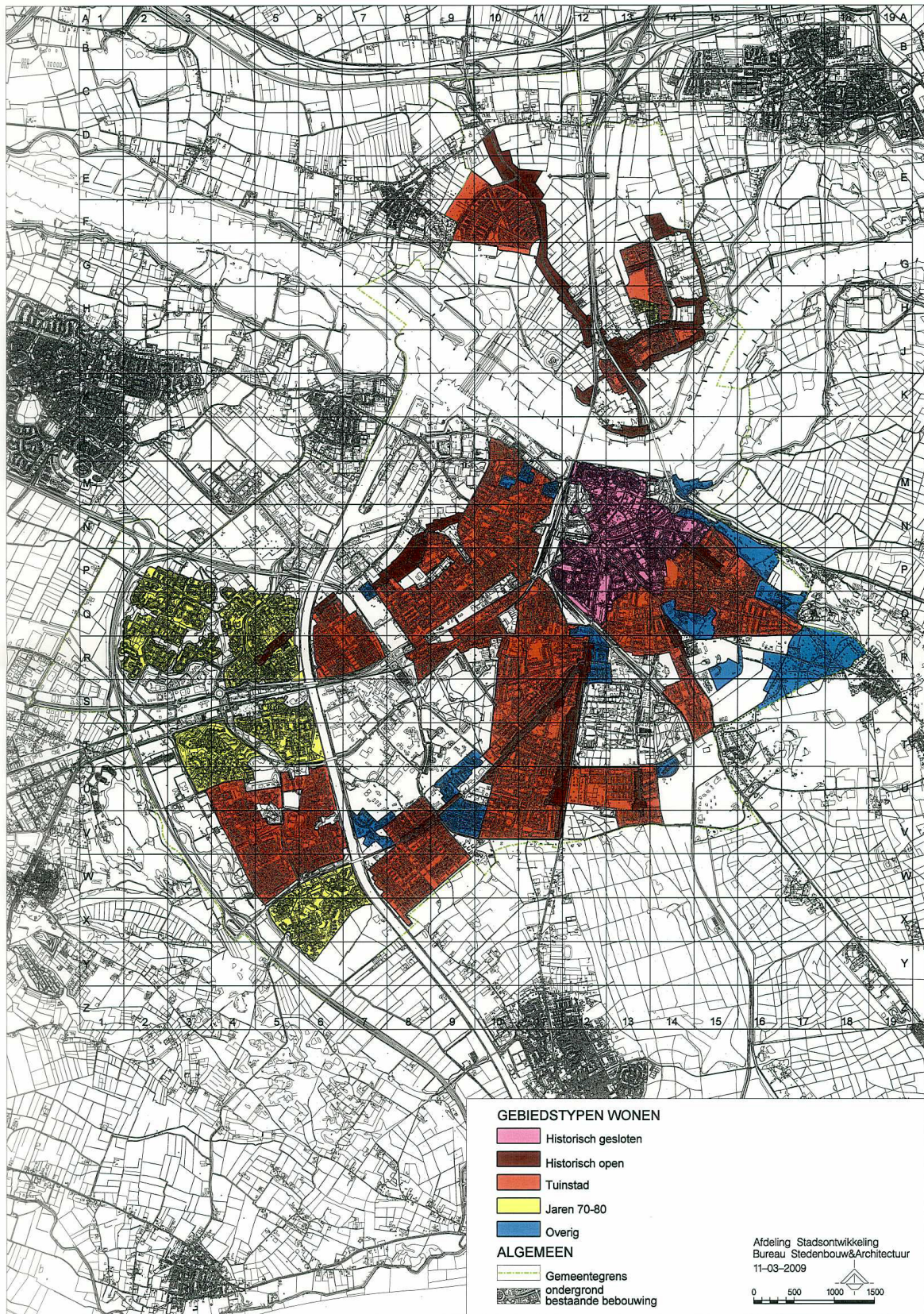
	<p>NB 1) In aanvulling op de uitbreidingen die mogelijk zijn op grond van deze bepaling, zijn de uitbreidingen mogelijk als genoemd in nr. 15 van de matrix.</p> <p>NB 2): Als de uitbreiding tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouw.</p>					
9.	<p>Het is toegestaan, indien en voorzover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een legaal bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met een aan- of uitbouw mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;</li> <li>- het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen.</li> </ul>			X	X	
10.	<p>Een plat afgedekt hoofdgebouw van twee bouwlagen (ondergrondse bouwlagen niet meegeteld) mag worden voorzien van een dakopbouw, of gelijksoortige uitbreiding van het hoofdgebouw, mits de uitbreiding hetzij plat afgedekt hetzij in de vorm van een kap wordt uitgevoerd. De goothoogte van een plat afgedekte uitbreiding mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 3,00 m. De bouwhoogte van een kap mag gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 4,00 meter.</p> <p>Gebouwen mogen worden voorzien van ondergeschikte bouwonderdelen cq bouwwerken, zoals schoorstenen, lucht- en liftkokers, airco's, andere technische ruimten en/of technische constructies, (brand)trappen en antennes.</p>		X	X	X	X
11.	<p>Een plat afgedekt hoofdgebouw van twee bouwlagen (ondergrondse bouwlagen niet meegeteld) mag worden voorzien van een dakopbouw, of een gelijksoortige uitbreiding van het hoofdgebouw, mits de uitbreiding hetzij plat afgedekt hetzij in de vorm van een kap wordt uitgevoerd. De goothoogte van een plat afgedekte uitbreiding mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 4,00 meter. De bouwhoogte van een kap mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 5,00 meter.</p> <p>Gebouwen mogen worden voorzien van ondergeschikte bouwonderdelen cq bouwwerken zoals schoorstenen, lucht- en liftkokers, andere technische ruimten en/of technische constructies, (brand)trappen en antennes.</p>	X				
<b>bouwen beneden peil bij woningen (niet zijnde woonwagens)</b>						
12.	<p>Uitbreiding van de woning beneden peil, ten behoeve van de bestemming, is toegestaan indien en voorzover op grond van deze beleidsregels, bovengrondse, op de grond staande hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen zijn toegestaan.</p>	X	X	X	X	X

<b>Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen (niet zijnde woonwagens) in en buiten de bebouwde kom</b>						
<b>13.</b>	Binnen het bouwvlak zijn overkappingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.	X	X	X	X	X
<b>14.</b>	In de tuin zijn aan- en uitbouwen met een maximale diepte van 1,50 meter toegestaan met een maximale goothoogte van de eerste bouwlaag en een maximale bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.  Voor zover deze vóór de voorgevellijn worden gerealiseerd, geldt een maximale breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw.  De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een "hoekovergang" is toegestaan.	X	X	X	X	X
<b>15.</b>	Op het erf zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan mits: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het totaal aan bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf ten hoogste 50% van het oppervlakte van het erf bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en;</li> <li>- indien toepassing is gegeven aan punt 19 van deze matrix, het totaal aan bebouwde oppervlakte van bouwwerken op het erf ten hoogste 75% van het oppervlakte van het erf bedraagt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Aan- en uitbouwen mogen de achtergevellijn met niet meer dan 3,00 meter overschrijden met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- als toepassing is gegeven aan nr. 8 van de matrix, de overschrijding maximaal 3,00 meter mag zijn, gemeten loodrecht op de achtergevel van de uitbreiding;</li> <li>- 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 5,00 meter is.</li> </ul> <p>De aan- of uitbouw op het erf moet aansluiten bij de bouwhoogte van de (uitgebreide) hoofdbebouwing, maar de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag en de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de tweede bouwlaag van de (uitgebreide) hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw.</p> <p>Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3,00 meter en een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.</p> <p>Overkappingen hebben een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.</p> <p>NB: Als de uitbreiding met een aan- of uitbouw tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouw.</p>	X	X	X	X	X

<b>Uitbreidingen op het dak en aan de gevel van woningen (niet zijnde woonwagens)</b>						
<b>16.</b>	<p>Verticale uitbreidingen van de woning met een dakterras, doorvalbeveiliging, (erf)afscheiding, schoorsteen, (schotel)antenne, "esthetische verfraaiingen", vlaggemast, liftschacht, technische ruimte, (brand)trap, lichtkoepel, ventilatievoorziening, airco, (overige) installaties en voorzieningen op het dak, of qua aard en omvang daarmee vergelijkbare uitbreidingen, hangen af van de ter plaatse aanwezige situatie en worden ad hoc beoordeeld.</p> <p>Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.</p>	X	X	X	X	X
<b>17.</b>	<p>Horizontale uitbreiding van de woning boven of op het erf in de vorm van ondergeschikte bouwwerken cq bouwonderdelen zoals balkons en luifels (mits niet dieper dan 2,00 meter), (brand)trappen, afscheidingen en keldertoegangen zijn toegestaan.</p> <p>Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.</p>	X	X	X	X	X
<b>18.</b>	<p>Horizontale uitbreiding van de woning boven of in de tuin in de vorm van ondergeschikte bouwwerken cq bouwonderdelen zoals balkons en luifels (mits niet dieper dan 1,50 meter) zijn toegestaan.</p> <p>Horizontale uitbreiding van de woning in de tuin in de vorm van een keldertoegang (met afscheiding) hangt af van de ter plaatse aanwezige situatie en wordt ad hoc beoordeeld.</p> <p>Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.</p>	X	X	X	X	X
<b>Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers bij woningen (niet zijnde woonwagens)</b>						
<b>19.</b>	Op het erf zijn zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, toegestaan mits het totaal aan bebouwde oppervlakte van bouwwerken op het erf ten hoogste 75% van het oppervlakte van het erf bedraagt, met een maximum van 75 m <sup>2</sup> .	X	X	X	X	X
<b>Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonwagens</b>						
<b>20.</b>	<p>Per standplaats zijn aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van maximaal 10 m<sup>2</sup> alsmede één bijgebouw met een bebouwd oppervlak van maximaal 12 m<sup>2</sup>.</p> <p>Aan- en uitbouwen hebben een maximale bouwhoogte van de bestaande goothoogte van de woonwagen. Het bijgebouw en de overkappingen hebben een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.</p> <p>Het totaal aan bebouwde oppervlak van bouwwerken op de standplaats bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlakte van de standplaats. De bebouwde oppervlakte van het bijgebouw telt in dit kader niet mee.</p>	X	X	X	X	X

## Bijlage 1      Kaart gebiedstypen

Gebied 1: Historische gesloten bebouwing, Gebied 2: Historische open bebouwing, Gebied 3: Tuinstad, Gebied 4: Jaren 70 en 80 wijken, Gebied 5: Overig



## **Bijlage 2 Toelichting gebiedstypen**

Een gebiedstype vertegenwoordigt een stadsdeel van Nijmegen met een eigen stedenbouwkundige- en architectonische uitstraling en met een eigen identiteit. In bijlage 1 is een kaart opgenomen van de stad, ingedeeld in gebiedstypen.

In de stedenbouwkundige matrix zijn 5 gebiedstypen opgenomen:

- historisch gesloten bebouwing;
- historisch open bebouwing;
- tuinstad;
- jaren '70 en '80 wijken;
- overig.

### **Historisch gesloten bebouwing**

Een bonte verzameling van dichtopeengepakte en spontaan gevormd straten die reeds in de laat-middeleeuwen hun definitieve vorm gekregen hebben (historisch stadscentrum binnen de eerste en tweede omwalling). Na de ontmanteling in 1876 is in een ring rond het stadscentrum een samenhangend stedenbouwkundig plan gerealiseerd met gesloten stroken van statige herenhuizen en villa's, voortuinen met hekwerken, singels en parken (de 19e eeuwse schil). Het wederopbouwplan in het stadscentrum van na de Tweede Wereldoorlog is ruimer van opzet en qua structuur meer rechttoe rechtaan. Kenmerkend voor het historisch stadscentrum, de 19e eeuwse schil en het wederopbouwplan is dat het om gesloten of nagenoeg gesloten bouwblokken gaat waardoor een duidelijke scheiding van privé en openbaar aanwezig is.

### **Historisch open bebouwing**

Van oudsher lag een aantal dorpskernen op kilometers afstand van het stadscentrum. Voorbeelden zijn: Hees, Hatert en Brakkenstein. Langs de verbindingswegen (linten) richting centrum was in een losse setting bebouwing gesitueerd, de zogenaamde lintbebouwing. St. Annastraat, Hatertseweg, Heijendaalseweg en Tweede Oude Heselaan/Schependomlaan zijn duidelijke voorbeelden.

### **Tuinstad**

Nadat de 19e eeuwse schil was voltooid werden tussen de uitvalswegen, vaak in opdracht van corporaties, complexmatige buurten gerealiseerd; de traditionele tuinstad. Kenmerkend is de ruime vaak lineaire opzet, veel groen, laagbouw, traditionele architectuur, voortuinen met muurtjes. De buurten vertonen een samenhangend zelfstandig karakter dat versterkt wordt door het centrale tuinstadplein, vaak met poortwoningen. Voorbeelden van de traditionele tuinstad zijn Willemskwartier en Waterkwartier. De modernere tuinstad kenmerkt zich door scheiding van functies, woningbouwstroken in het groen, licht, lucht en ruimte. Omdat de wijken verder van het centrum liggen zijn ze als een autonome enclave ontworpen, inclusief voorzieningen. Vaak herhaalt zich een bepaald woningbouwpatroon, de zogenaamde stempels. Hoogbouw wordt geïntroduceerd, vaak als repeterend element. Brede groenzones scheiden de ene buurt van de andere. In deze groenzones is de bijzondere bebouwing geplaatst zoals scholen, sportzalen, kerken, winkels en wijkcentra. Voorbeelden zijn Hatertse Hei, Grootstal, Hatert en Neerbosch-Oost.

### **Jaren '70 en '80 wijken**

In de jaren '70 en '80 zijn de grote stadsuitbreidingswijken gerealiseerd. Het was een tijd van experimenteren, nieuwe stedenbouwkundige structuren werden bedacht als reactie op de lineaire tuinstadstructuur. Introverte buurtjes worden verstoep achter groenzones. Het woonerf deed zijn intrede. De grens openbaar-privé vervaagde. Voorbeelden zijn Weezenhof, Tolhuis en een aantal wijken in Lindenholt.

### **Overig**

Alle woonbebouwing die niet is te vatten onder de hierboven beschreven gebiedstypen vallen onder 'overig'. In de jaren '90 komt een reactie op de stedenbouw van de jaren '70 en '80. Er komt weer hiërarchie in de structuur. Onderscheid tussen openbaar en privé is weer belangrijk. Ontwerpen en reageren op de plek, de bestaande situatie en haar omgeving is uitgangspunt. Er is veel aandacht voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen een wijk zijn diverse complexen met een eigen uitstraling te ontdekken. Vossendijk, het nieuwe Grootstal en fragment Driehuizen zijn duidelijke voorbeelden.