



Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Het omgevingsplan

Onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van het tijdelijke Omgevingsplan Nijmegen, zoals in werking getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke Omgevingsplan bestaat uit de Bruidsschat, alle ruimtelijke gemeentelijke regels en bestemmingsplannen. Op basis van het tijdelijke omgevingsplan geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017", zoals vastgesteld op 4 juli 2018. Daarbij gelden voor het plangebied drie Facetbestemmingsplannen. Deze worden later deze paragraaf nader toegelicht.

Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat alleen bestaande geluidsgevoelige functies zijn toegestaan en geluidsgevoelige functies waarvoor ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder (of diens rechtsopvolger) is verleend.

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden eveneens bestemd voor bewoning. Verder zijn de gronden ter plaatse bestemd voor ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca, bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen. Ook wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen zijn ter plaatse toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwwak' worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de twee-onder-een-kapwoning respectievelijk 7 en 10 meter. De goot- en bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de aanbouw respectievelijk 3 en 6 meter.

Gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied. Voor deze gronden gelden de desbetreffende provinciale regels op grond van de Omgevingsverordening Gelderland.

Gebiedsaanduiding wetgevingzone- waarde archeologie 1

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

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen en voor gebouwen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en). Verder zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming. Ook in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing behoren tot de tuinbestemming. Als laatste zijn de gronden bestemd voor wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Facetbestemmingsplan Parkeren

Voor de gehele gemeente Nijmegen geldt het Facetbestemmingsplan Parkeren, zoals vastgesteld op 13 september 2017. Het facetbestemmingsplan ziet toe op het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid.

Facetbestemmingsplan kamerverhuur

Voor de gehele gemeente Nijmegen geldt het Facetbestemmingsplan Kamerverhuur, zoals vastgesteld op 2 februari 2022. Het facetbestemmingsplan ziet toe op het waarborgen van de woon- en omgevingskwaliteit ten gevolge van verkamering van woningen.

Facetbestemmingsplan Archeologie 2023

Voor de gehele gemeente Nijmegen geldt het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023, zoals vastgesteld op 29 november 2023. Het facetbestemmingsplan ziet toe op de waarborging van de archeologische waarden in de bodem.

Strijdigheid

Onderhavig planvoornemen betreft de herontwikkeling van het pand aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Door het vertrek van de voormalige scooterzaak is het mogelijk om twee appartementen te realiseren op de begane grond. De realisatie van de appartementen is niet direct toelaatbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende motivering bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en beoogde situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijke beleidskader van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld, gevolgd door de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5. De motivering van een evenwichtige toedeling van functies wordt omschreven in hoofdstuk 6.

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalige scooterzaak, gelegen op het hoekperceel van de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 in de Nijmeegse wijk Hatertse Hei. Omdat het pand zich op een hoekperceel bevindt, heeft het twee adressen.

De begane grond van het pand was ingericht voor een scooterbedrijf, dat onlangs zijn activiteiten heeft beëindigd. De reclameborden van het voormalige scooterbedrijf zijn nog steeds aan de buitengevel te zien. Op de eerste verdieping bevindt zich een appartement.

Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een kap en kent een goothoogte van circa 7 meter en een bouwhoogte van circa 10 meter. Op het achterterrein staat een tweede gebouw dat via een doorgang in verbinding staat met het voorste gedeelte van het pand. Dit tweede gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en kent een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 6 meter.



Huidige situatie plangebied

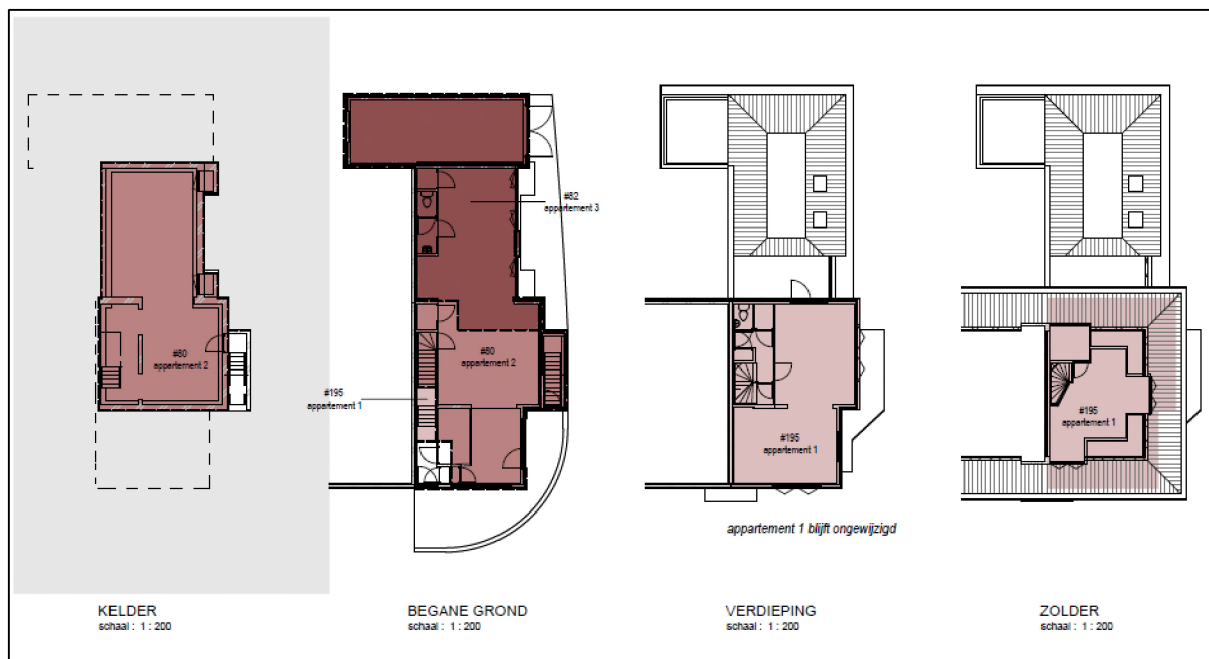
2.2 Nieuwe situatie

Het plan betreft de verbouwing van de begane grond van de voormalige scooterzaak, waarbij in pandig twee appartementen worden gerealiseerd. In de toekomstige situatie zal het pand dus uit drie appartementen bestaan. In de kelder van het pand worden bergingsruimten voor de appartementen gerealiseerd.

Ten behoeve van het voorgenomen plan vinden uitsluitend werkzaamheden plaats aan de binnenzijde van het pand. Aan de buitengevel worden enkel de reclameborden van het voormalige scooterbedrijf verwijderd.

In onderstaande afbeelding is een situatietekening weergegeven van de voorgenomen wijziging.





Plattegrondtekening toekomstige situatie

Verkeersgeneratie

Het Facetbestemmingsplan Parkeren heeft geen cijfers opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Derhalve wordt voor de bepaling van de verkeersgeneratie aangesloten bij de kengetallen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Het uitgangspunt is dat het planvoornemen niet leidt tot een onevenredige toename van de verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie kan de verkeersgeneratie van een ruimtelijke ontwikkeling bepaald worden. In onderstaande tabel is de verandering van de verkeersgeneratie weergegeven.

Functie	Norm (maximaal)	Eenheid	Generatie
Bestaande situatie			
Appartement (Koop, appartement, midden)	5,5 mvt/ etmaal per appartement	1 appartement	5,5 mvt/ etmaal
Voormalige scooterzaak (commerciële dienstverlening)	9,9 mvt/ etmaal per 100 m ² BVO	maximaal 300 m ²	29,7 mvt/ etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>35,2 mvt/ etmaal</i>
Toekomstige situatie			
Appartement (koop, appartement, midden)	5,5 mvt/ etmaal per appartement	3 appartementen	16,5 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>16,5 mvt/etmaal</i>
		Afname	18,7 mvt/etmaal

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 18,7 motorvoertuigen per etmaal afneemt. De afname is een gunstige ontwikkeling voor de Van Peltlaan en de fietsstraat Oude Molenweg.

Parkeren

Bestaande situatie

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1^e Schil".

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

Parkeernorm per functie (schil 1e ring)

- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
- Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
- Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

Parkeren benodigd bestaande toestand:

- #80 = 1 * 1,6 = 2
- #82 = 2 * 1,6 = 4

Totaal = 6 parkeerplaatsen

Toekomstige situatie

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1^e Schil".

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

Parkeernorm per functie (schil 1e ring)

- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
- Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
- Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

In de gewenste toekomstige toestand zullen de twee kantoorfuncties getransformeerd worden tot twee middeldure appartementen. Dit zal betekenen dat de nieuwe toestand een lagere parkeerdruk zal hebben dan de bestaande situatie.

Parkeren benodigd:

- Bestaand (kantoorfunctie) 1,60 x 3 = 6
- Nieuwe (woonfunctie) 1,25 x 2 = 3

Op basis van de parkeerberekening neemt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie af. Het planvoornemen vormt derhalve geen belemmering voor de parkeerdruk. Parkeren dient dan ook zoveel mogelijk op eigenterrein afgewikkeld te worden.

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstellen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

Door het nationale kader van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding. De NOVI vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan instructieregels voor zowel een omgevingsplan als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van activiteiten, externe veiligheid en cultureel erfgoed. Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4),
- waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In voorliggende motivering wordt nader, wanneer van toepassing, ingegaan op de bovengenoemde hoofdonderwerpen uit het Bkl.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een van de instructieregels uit het Bkl betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel is voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Toetsing

Voor woningbouwontwikkeling geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Het planvoornemen voorziet in de verbouwing van de voormalige scooterzaak, waarna inpandig twee appartementen worden gerealiseerd. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

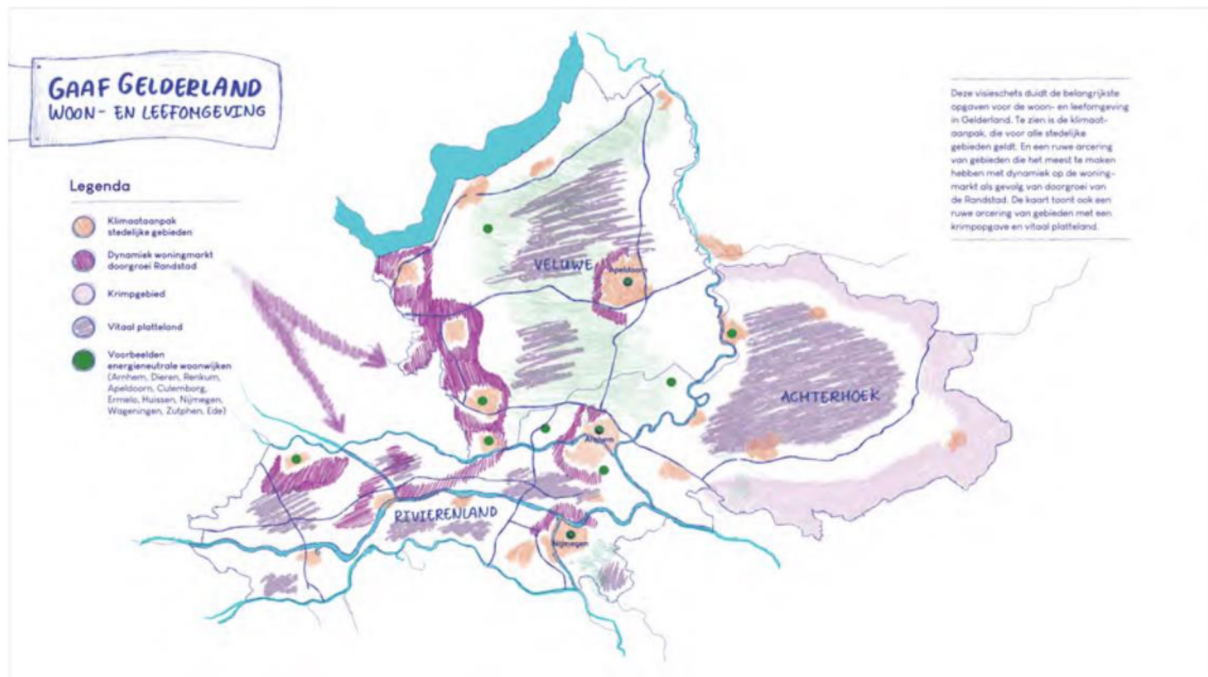
3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- Biodiversiteit: werken met de natuur;
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Ook stelt de provincie het volgende: *'Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt.'*

Ook wordt in de omgevingsvisie gefocust op het versterken van de biodiversiteit, ook in de gebouwde omgeving, met aandacht voor natuur in de woonwijken in de groene Gelderse steden.

Het plangebied aan de Van Peltlaan 195 en de Oude Molenweg 80-82 ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het vertrekpunt uit de omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen aan de Van

Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Het gaat om de realisatie van duurzame appartementen ter plaatse van een voormalige scooterzaak, waarbij kwalitatief wordt bijgedragen aan de klimaatambities. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de provinciale Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten 1 mei 2024. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Met betrekking tot het voornemen zijn twee artikelen uit de Omgevingsverordening relevant. Het betreft de artikelen omtrent het grondwaterbeschermingsgebied en het beschermen van landschap Rijk van Nijmegen.

Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 4.20)

Een omgevingsplan ter plaatse van het grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem. Hierbij stelt het omgevingsplan regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. Ook stelt het omgevingsplan regels voor de ontwikkeling van functies en activiteiten die risico's voor de kwaliteit van grondwater beperkt, zoals stedelijke ontwikkelingen, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten waarbij schadelijke stoffen worden gebruikt. Als laatste stelt het omgevingsplan regels met betrekking tot het verbieden van het gebruik van uitloogbaar bouw materiaal.

Onderhavig plangebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Het planvoornemen voorziet niet in grondwerkzaamheden, het opslaan van stoffen in de bodem of een grondvervuilende activiteit. Daarbij voorziet het planvoornemen niet in boorwerkzaamheden of het winnen van grondwater. De inpandige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater.

Beschermen landschap Gelderse streken: Rijk van Nijmegen (artikel 5.43)

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op de locaties binnen de Gelderse streek Rijk van Nijmegen wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Gezien het planvoornemen plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing en er geen milieubelastende activiteit wordt gerealiseerd, zijn er feitelijk geen veranderingen ten opzichte van de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Het planvoornemen vormt dan ook geen belemmering voor het Rijk van Nijmegen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0

In 2020 zijn het Rijk, Provincie Gelderland en gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken.

Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling;
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens;
3. Huisvesting aandachtsgroepen;
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen;
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing;
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling;
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken.

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Hiervan dienen, tot en met 2030, 13.070 woningen gebouwd te worden in de Gemeente Nijmegen. Partijen focussen op gebieden waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft.

Nieuwe woningen worden bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij OV-knopen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Het planvoornemen voorziet daarmee in de woningbouwbehoefte die de Woondeal 2.0 voorschrijft. Daarbij worden de beoogde woningen gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knopen zoals busstations en op 10 minuten fietsafstand tot NS-station Nijmegen Centraal. Het plan past daarmee binnen de ambities, zoals gesteld in de Woondeal 2.0.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisies voor thema's die in eerdere structuurvisies zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt onder andere voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

1. Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad;
2. Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen;
3. Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente;
4. Te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen.

Inhoudelijk focust men in het document op 4 verschillende opgaven en 8 richtinggevende keuzes.

De 4 opgaven luiden de Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden ambities geformuleerd.

De vier opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren en daarom kijkt men naar integrale oplossingen. Waarbij een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken wordt bekeken en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Deze zijn vormgegeven binnen 8 richtinggevende keuzes. Hieronder zijn de 4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes te zien.



De 4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie (bron: Omgevingsvisie 2020-2040 Nijmegen)

De eerste richtinggevende keuze genaamd 'compacte, dynamische stad' beschrijft de nadruk op verdichting van de stad. De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden. Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. De ontwikkeling van twee extra appartementen draagt bij aan de verdichting van de bestaande bebouwing en wordt er geanticipeerd op het accommoderen van de verwachte bevolkingsgroei in Nijmegen.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstelling en het beleid van de gemeente.

4. FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid via instructieregels of omgevingswaarden voor bodemkwaliteit, geluid, geur, luchtkwaliteit, mobiliteit, natuur, omgevingsveiligheid, water en m.e.r.-beoordeling. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door. Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben.

4.1.2 Onderzoek

Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

4.2.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Omdat het plangebied reeds bestemd is voor de functie wonen waarbij personen langer dan 2 aaneengesloten uren per dag aanwezig zijn, wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bovendien vinden er geen bodemwerkzaamheden plaats ten behoeve van het planvoornemen. Vanuit een milieuhygiënisch oogpunt vinden feitelijk geen veranderingen plaats.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.3 Geluid

4.3.1 Wettelijk kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van autowegen, spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Bruidsschat

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald.

Geluidsgevoelige gebouwen

Artikel 3.21 Bkl omschrijft wat er wordt verstaan onder geluidsgevoelige gebouwen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van het gegeven bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt basisgeluidsemissies voor die bronnen.

Basisgeluidemissie

Met het invoeren van de Omgevingswet wordt de basisgeluidsemis­sie (BGE) geïntroduceerd. De basisgeluidemissie is een instrument op de geluidsproductie van lokale bronnen te monitoren. Daarnaast wordt het ook gebruikt om het geluids­aandachtsgebied te bepalen.

Voor alle bronnen die buiten de bovengenoemde geluidsproductieplafond-systematiek vallen wordt onder de Omgevingswet een BGE vastgesteld om zo de geluidsproductie vast te leggen en te monitoren. Het gaat in dit geval om gemeentelijke wegen, waterschapswegen en lokale spoorwegen als daarvoor geen geluidsproductieplafond is vastgesteld. Het BGE wordt in ieder geval vastgesteld voor wegen met een intensiteit hoger dan 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De verplichting voor de overige wegen vanaf een intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal wordt pas later van kracht, namelijk 1 januari 2026.

Overgangsrecht Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op het tijdstip van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, tot het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld voor de geluidsbronnen welke zijn opgenomen in de GPP-systematiek.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeers-, industrie- en spoorweglawaai. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijke plan.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen.

4.3.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in art. 3.21 lid 1 onder a Bkl.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Van Peltlaan en Oude Molenweg. Deze wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/u. Alle wegen zijn ingericht als typische 30 km/u wegen. De Molenweg is ingericht als fietsstraat, waardoor de snelheid van het autoverkeer laag is.

Daarbij zijn geluidsgevoelige functies ter plaatse reeds toegestaan. De activiteit wonen en de activiteit gemengd, waarbij men langer dan twee aaneengesloten uren aanwezig is, zijn toelaatbaar op basis van het vigerende (tijdelijke) Omgevingsplan.

Gezien het voorstaande wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in deze fase niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd om met een aanvullende berekening ten tijde van de omgevingsvergunning aan te tonen dat de karakteristieke geluidwering van de woningen zodanig is dat het geluidniveau in verblijfsgebieden niet meer dan 33 dB bedraagt.

Verder is het plangebied gelegen buiten de geluidzones van spoorwegen en industrieterreinen. Akoestisch onderzoek in relatie tot deze geluidszones is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.5 Kwaliteit van de buitenlucht

4.5.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Niet in betekende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig, ook niet in de aandachtsgebieden. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in berekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen; en
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlakte met een enkele ontsluitingsweg.

4.5.2 Onderzoek

Huidige luchtkwaliteit

Voor de bepaling van de luchtkwaliteit ter plaatse is getoetst aan de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM). Hierbij is gebruik gemaakt van de kaarten voor 2030 (gegevens 2023). De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in onderstaande tabel. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Luchtkwaliteit ter plaatse
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	11 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	7 µg/m ³

Onderzoek luchtkwaliteit NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Het woningaantal neemt in de toekomstige situatie toe met twee woningen. Dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.6 Milieubelastende activiteiten

4.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Daarom is een inventarisatie naar de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten, specifiek ten aanzien van bedrijven, in de directe omgeving van het plangebied (of andersom) noodzakelijk.

Het begrip 'milieubelastende activiteit' is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een *"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit"*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben, met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten.

Er dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied sprake is van milieubelastende activiteiten en of er voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van deze activiteiten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Hierin is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.5000 m	1.000 m

4.6.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Een appartement wordt gekenmerkt als milieugevoelig object. De afstand tussen de beoogde appartementen en de omliggende milieubelastende functies dient te voldoen aan de gestelde richtafstanden.

De meest nabijgelegen milieubelastende activiteit betreft de cafetaria gelegen aan de Van Peltlaan 197. Gezien de ligging van het plangebied in de wijk Haterts Hei behoort het plangebied tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Op basis van de VNG-brochure kent een cafetaria milieucategorie 1, waardoor de richtafstand minimaal 10 meter dient te zijn.

De ontwikkeling van de milieugevoelige functies vindt plaats op een afstand van circa 16 meter tot de cafetaria. De beoogde appartementen worden op een grotere afstand dan de voorgeschreven richtafstand van 10 meter gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling van de beoogde appartementen wordt voldaan aan de minimale richtafstand tot de omliggende milieubelastende activiteiten. Daarbij voorziet het planvoornemen niet in een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkere wijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Beoordeling vindt plaats middels een stikstofdepositieberekening op basis van AERIUS-rekentool.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. De beoordeling vindt plaats middels de AERIUS-rekentool.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 te Nijmegen. Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de 'Rijntakken' gelegen op een afstand van circa 3,8 km van het plangebied. Een stikstofberekening middels de AERIUS-rekentool dient de externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden aan te tonen.

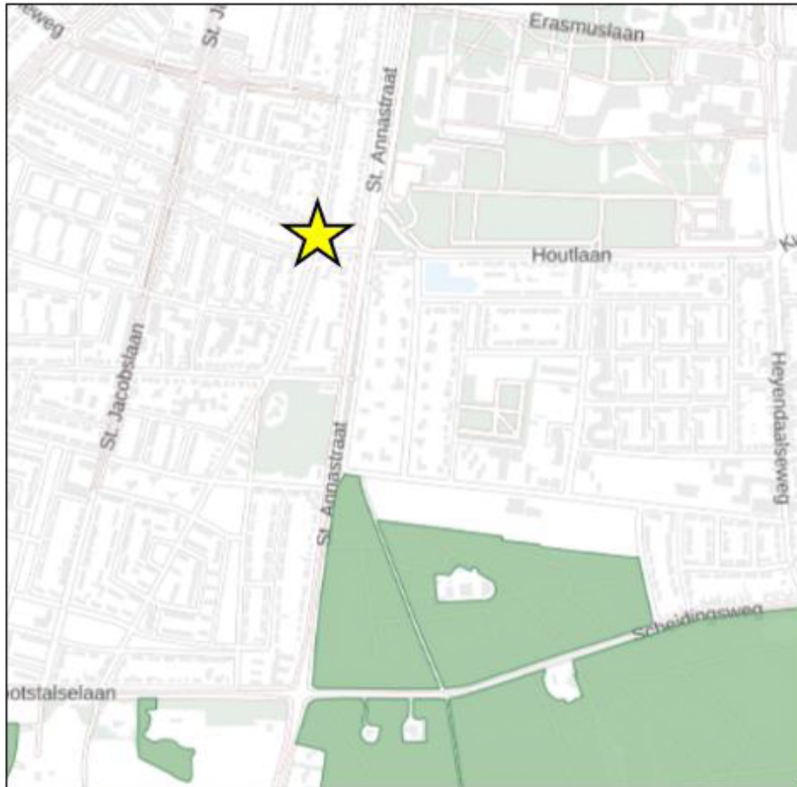
Stikstof

In de Omgevingswet is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden aangetoond dat de projecten de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand van de Natura 2000-gebieden en de beperkte ruimtelijke impact van onderhavig planvoornemen is geen externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van het planvoornemen. De minimale verkeersgeneratie van aannemers in de aanlegfase en het bestemmingsverkeer in de gebruiksfase leiden niet tot een te hoge waarde. Het uitvoeren van een AERIUS-stikstofberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Uitsnede Natuurnetwerk Nederland (plangebied met gele ster aangeduid)

In de bovenstaande afbeelding is een uitsnede van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven. Aan de zuidzijde van het plangebied, op een afstand van circa 470 meter, is een natuurnetwerk gelegen. Gezien de afstand tot het natuurnetwerk en de kleinschaligheid van het planvoornemen, vormt de realisatie van twee appartementen geen belemmering voor het nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. De ontwikkeling vindt inpandig plaats waardoor er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden die beschermde plant- of diersoorten aantast. Het uitvoeren van een ecologische quickscan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.8 Omgevingsveiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

4.8.2 Onderzoek



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving (plangebied met gele ster aangeduid)

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven en/of opslagvoorzieningen gelegen. In de nabijheid van het plangebied, op een afstand van 250 meter ten oosten van het plangebied, is de Radboud Universiteit gelegen. Het terrein van de universiteit is aangemerkt als risicovolle inrichting door het gebruik en de opslag van oxiderend verstikkend gas. Gezien de ligging van het plangebied buiten het aandachtsgebied van de Radboud vormt de universiteit geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen autowegen gelegen, die in het kader van de Omgevingsveiligheid, een beperking vormen voor het planvoornemen.

Transport over water

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen, die in het kader van de Omgevingsveiligheid, een beperking vormen voor het planvoornemen.

Transport over spoor

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen die, in het kader van de Omgevingsveiligheid, een beperking vormen voor het planvoornemen.

Transport over buisleiding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die, in het kader van de Omgevingsveiligheid, een beperking vormen voor het planvoornemen.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.9 Water

4.9.1 Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeenten, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishoudingen -voorzieningen.

Ten behoeve van het planvoornemen is de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de digitale watertoets wordt geconcludeerd dat voor het planvoornemen geen waterschapsbelangen worden geschaad. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. Het resultaat van de digitale watertoets is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

4.9.2 Onderzoek

Watersysteem

Binnen het plangebied en in de nabijheid van het plangebied zijn geen primaire, secundaire of tertiaire watergangen gelegen. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve effecten op het watersysteem van Waterschap Rivierenland.

Grondwater

Onderhavig plangebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Het planvoornemen voorziet niet in grondwerkzaamheden, het opslaan van stoffen in de bodem of een grondvervuilende activiteit. Daarbij voorziet het planvoornemen niet in boorwerkzaamheden of het winnen van grondwater. De in pandige ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater.

Hemelwater

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Omdat het planvoornemen in pandig plaatsvindt, neemt de oppervlakteverharding binnen het plangebied niet toe. Water compenserende maatregelen ten behoeve van hemelwaterinfiltratie in de bodem is derhalve niet noodzakelijk.

Afvalwater

In de huidige situatie wordt het afvalwater afgevoerd via het openbare rioleringsstelsel. Omdat de geplande werkzaamheden in pandig plaatsvinden en de bestaande functies reeds zijn aangesloten op het rioolstelsel, zal de manier van afvalwaterafvoer in de toekomstige situatie niet veranderen.

Waterkwaliteit

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten vanuit het waterschap die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

- Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Worden er wel uitlogende materialen gebruikt, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd.
- Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. De hoeveelheid bladafval in de watergang kan worden beperkt door rekening te houden met de plaatsing van bomen.

Onderhavig planvoornemen vindt in pandig plaats, waardoor de bouwmaterialen niet in het watersysteem terecht kunnen komen.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.)

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden.

4.10.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. In het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht is er sprake van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein', zoals opgenomen in bijlage V onder J11.2 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectenrapportage. Onderhavig planvoornemen is op basis van kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit niet m.e.r.-plichtig.

4.10.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.11 Niet gesprongen oorlogsresten

4.11.1 Wettelijk kader

Op basis van historische gegevens en interviews met betrokkenen vanuit de gemeente is een globale risicokaart vervaardigd, waarop risicogebieden zijn aangegeven met een mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de ondergrond. Risicogebieden zijn gebieden waar bombardementen en oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. De kaart is gecombineerd met een kaart van de bebouwde gebieden ten tijde van de Tweede Wereldoorlog. In de destijds bebouwde gebieden is het risico op het vinden van explosieven namelijk kleiner dan in de destijds onbebouwde gebieden. De combinatie van deze twee kaarten leidt tot een viertal gebiedskarakteristieken:

1. risicogebied en onbebouwd ten tijde van WO II;
2. risicogebied en bebouwd ten tijde van WO II;
3. buiten risicogebied en onbebouwd ten tijde van WO II;
4. buiten risicogebied en bebouwd ten tijde van WO II.

De vier gebieden kennen een aflopende schaal wat betreft de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven en daarmee wat betreft risico. Uitgangspunt is om de risico's op incidenten met niet-gesprongen explosieven te minimaliseren.

4.11.2 Onderzoek

In Nijmegen-Zuid komen de gebiedskarakteristieken 3 en 4 voor. Aangezien de wijken in Nijmegen-Zuid grotendeels na WO II gebouwd zijn, vallen deze onder deelgebied 3. Hiervoor geldt een laag risicoprofiel wat inhoudt dat nader historisch of aanvullend veldonderzoek bij stedelijke herstructureringen of inbreidingen meestal niet nodig is. Deelgebied 4 betreft de vooroorlogse woonbuurten op enige afstand van het centrum. Hieronder vallen het oude dorp Hatert en de oude lintbebouwing. Hiervoor is het risicoprofiel nog lager zodat in deze gebieden eveneens geen historisch of aanvullend veldonderzoek hoeft plaats te vinden. De veiligheid ten opzichte van explosieven moet altijd verzekerd zijn voor er grondwerk verricht wordt.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Gezien de ligging van het plangebied en het gegeven dat er geen grondwerkzaamheden plaatsvinden is een historisch onderzoek naar niet gesprongen explosieven niet noodzakelijk. Op basis van de NGE-kaart van de gemeente Nijmegen is het plangebied ook niet gekenmerkt als verdachte locatie.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect niet gesprongen oorlogsresten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 *Economische haalbaarheid*

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

5.1.2 *Kostenverhaal*

De initiatiefnemer zal met de gemeente en anterieure overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van het BOPA en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 *Advies en instemming*

In het kader van advies en instemming, wordt de BOPA toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Gelderland.

5.2.2 *Procedure*

Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

6. MOTIVERING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES

Voor zover een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

Het planvoornemen aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstuk 4).

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING



- Gemengd
- Tuin
- functieaanduiding "wonen"

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTLAAN 195 E
OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

OMGEVINGSPLAN

VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN EN VOORSTEL WIJZIGING
BESTEMMINGSPLAN

240460_BP-01a

architect EvB
modellieur LS

datum 22 JULI 2024
a. 20 AUGUSTUS 2024

formaat
A3

kadastrale bekend
gemeente: Hatert
sectie: L
perceel: 4175 + 4176

VOORSTEL WIJZIGING

PARKEREN

Beleidsregels parkeren 2024
Geldend van 22-12-2023 t/m heden

De locatie op de kruising van de van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82 bevindt zich in de stedelijkheidszone "1e Schil"

De bestaande functie van het gebouw is nu onderverdeeld in "wonen" en "kantoor / dienstverlening". De bestaande (boven) woning blijft ongewijzigd. De kantoorruimte op de begane grond en het souterrain zullen worden getransformeerd tot twee woningen.

- parkeernorm per functie (schil 1e ring)
- Koop, appartement middelduur 1,25 per woning
 - Kantoor zonder baliefunctie 1,3 per 100m² BVO
 - Commerciële dienstverlening 1,6 per 100m² BVO

In de gewenste toekomstige toestand zullen de twee kantoorfuncties getransformeerd worden tot twee middeldure appartementen. Dit zal betekenen dat de nieuwe toestand een lagere parkeerdruk zal hebben dan de bestaande situatie.

parkeren benodigd:		
bestaand (kantoorfunctie)	1,60 x 3	= 6
nieuwe (woonfunctie)	1,25 x 2	= 3

MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN

OUDE MOLENWEG 80-82

VERBOUWING VAN EEN PAND AAN DE VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82 IN NIJMEGEN

GEWIJZIGD GEBRUIK

GEWIJZIGDE FUNCTIES MET MET BIJBEHORENDE PARKEERBEHOEFTE CONFORM DE PARKEERNOTA GEMEENTE NIJMEGEN

240460_BP-03a

architect modelleur

5.1.2a

datum
24 JULI 2024
a. 20 AUGUSTUS 2024

formaat schaal
A3 As indicated





BIJLAGE 1 RESULTAAT DIGITALE WATERTOETS



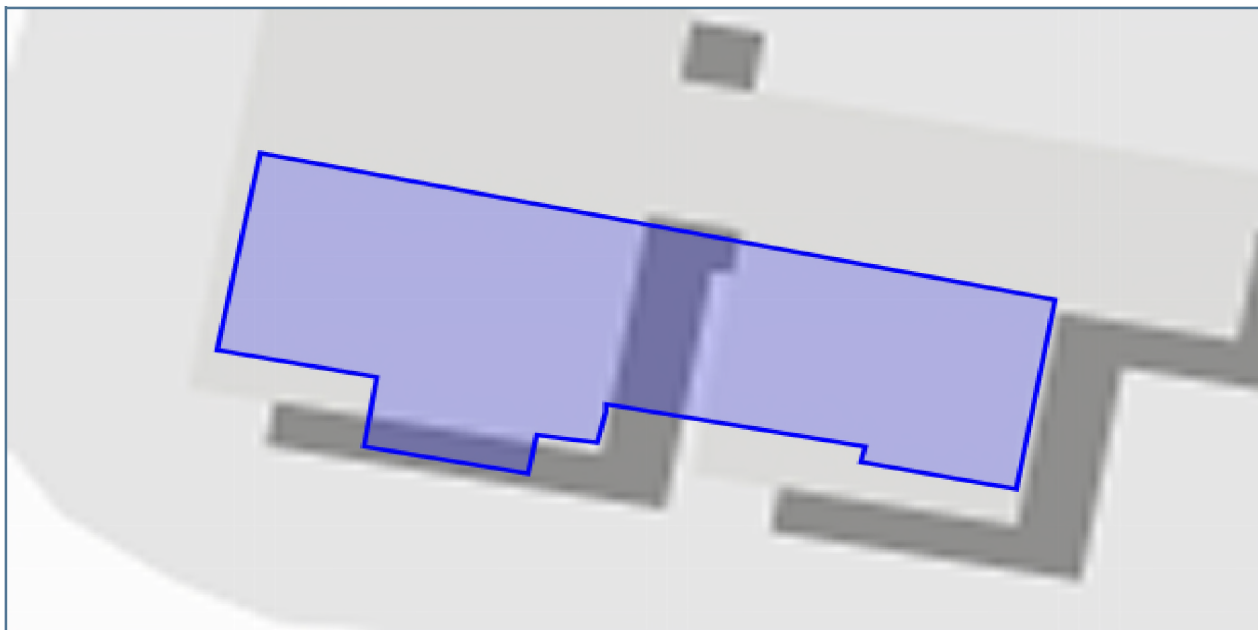
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over functiewijziging van ja
bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van
bebouwing en ruimte?

Details

1. Geen belang procedure

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland. "

Wat moet ik doen?

Aanvullend overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten zich in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen waardoor geen sprake is van uitsluitend een functieverandering van de bestemming, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Nijmegen
Behandeld door	Openbaar Lichaam gemeenschappelijke regeling Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240930 00461 000 (ingediend op 30-09-2024)

Project

Naam van dit project

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82

Projectomschrijving

Verbouwing bestaande situatie (bedrijfsruimte+woning) naar 3 woningen

Locatie

Adres

van Peltlaan 195, 6533ZD Nijmegen

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen**Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?**

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

[Redacted]

Handelsnaam

[Redacted]

RSIN

[Redacted]

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

[Redacted]

Huisnummer

[Redacted]

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

[Redacted]

Plaats

[Redacted]

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

bestaand bouwwerk verbouwen

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

NVT

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Er worden nieuwe scheidsmuren aangebracht zodat er 3 afzonderlijke woningen ontstaan. Er

worden badkamers, keukens, toiletten voor de woningen toegevoegd. Verder worden er een aantal gevelkozijnen en dakramen aangepast/toegevoegd waar nodig.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen; Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen; Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

NVT

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen; Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Bedrijfspand + woning

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m²) er bij komt of er af gaat.

146

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Bedrijf wordt omgezet in twee woningen

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

1

Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?

3

Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

0

Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?

0

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk**Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

294

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

299

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

de overdekte buitentrapp naar de kelder komt te vervallen en wordt dichtgezet zodat er binnenruimte ontstaat

Bruto inhoud bouwwerk**Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

832

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

845

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

overdekte buitentrapp wordt binnenruimte

Plaats van het bouwwerk**Waar gaat u bouwen?**

Aan of op het hoofdgebouw

Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.

NVT

Hoogte bouwwerk



Wat is de hoogte van het bouwwerk in meters?

9,40

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

hoogte wordt niet gewijzigd

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

3

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

Nee

Vooroverleg

Heeft u vooroverleg gehad over uw idee of plan?

Nee

Bijlagen

Bouwactiviteit (technisch)

Beschermen van de gezondheid

Geen documenten.

Bouwwerkinstallaties

Geen documenten.

Bruikbaarheid en toegankelijkheid

Geen documenten.

Constructieve berekening

Geen documenten.

Constructieve veiligheid

Geen documenten.

Documentatie woonwagen

Geen documenten.

Duurzaamheid

Geen documenten.

Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen

Geen documenten.

Mechanische ventilatie

Geen documenten.

Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen

Document	Vertrouwelijk
240460_BE-01 - OVERZICHT BESTAAND.pdf	Nee
240460_DO-01 - OVERZICHT NIEUW.pdf	Nee
240460_SL-01 - OVERZICHT SLOOP.pdf	Nee

Thermische isolatie

Geen documenten.

Toelichting op ontwerp constructie

Geen documenten.

Veiligheid en gezondheid in omgeving bouwwerkzaamheden

Geen documenten.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Plattegronden en doorsneden

Document	Vertrouwelijk
240460_BE-01 - OVERZICHT BESTAAND.pdf	Nee
240460_DO-01 - OVERZICHT NIEUW.pdf	Nee
240460_SL-01 - OVERZICHT SLOOP.pdf	Nee

Bodemonderzoek

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Uiterlijk van het bouwwerk

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Nijmegen
Behandeld door	Openbaar Lichaam gemeenschappelijke regeling Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (technisch) Bouwactiviteit (omgevingsplan)
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240930 00461 000 (ingediend op 30-09-2024)

Project

Naam van dit project

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82

Projectomschrijving

Verbouwing bestaande situatie (bedrijfsruimte+woning) naar 3 woningen

Locatie

Adres

van Peltlaan 195, 6533ZD Nijmegen

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen**Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?**

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

240460 Nijmegen - van Peltlaan 195-Oude Molenweg 80-82

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

[Redacted]

Handelsnaam

[Redacted]

RSIN

[Redacted]

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

[Redacted]

Huisnummer

[Redacted]

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

[Redacted]

Plaats

[Redacted]

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (technisch)

Algemeen

Wat gaat u bouwen?

bestaand bouwwerk verbouwen

Gaat het om de bouw van één of meer gebouwen of om iets anders?

Een of meer gebouwen

Waarvoor gaat u het bouwwerk gebruiken? Kies alle gebruiksfuncties die relevant zijn.

Woonfunctie

Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?

Nee

Wat zijn de geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

geen openbare informatie

Zijn er gegevens en bescheiden die u later wilt indienen? Geef dan hier aan welke gegevens en bescheiden u later wilt indienen.

NVT

Gebruiksfunctie

Voor welke woonfunctie gaat u het gebouw gebruiken?

Andere woonfunctie

Betreft het bouwwerk een woonboot of een ander drijvend object?

Nee

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

Nee

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

Nee

Informatie over stikstof en veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden

Levert u ook de gegevens aan over de stikstofemissies en de veiligheid bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden?

Nee

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.

Er worden nieuwe scheidsmuren aangebracht zodat er 3 afzonderlijke woningen ontstaan. Er

worden badkamers, keukens, toiletten voor de woningen toegevoegd. Verder worden er een aantal gevelkozijnen en dakramen aangepast/toegevoegd waar nodig.

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.

Dakraam, lichtkoepel of lichtstraat plaatsen; Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen; Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?

Ja

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.

NVT

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?

Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?

Wonen; Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.

Bedrijfspand + woning

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?

Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?

Wonen

Gaat u de gebruiksoppervlakte van de woning veranderen?

Ja

Geef aan hoeveel gebruiksoppervlakte (in m²) er bij komt of er af gaat.

146

Woningen

U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.

Bedrijf wordt omgezet in twee woningen

Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?

Nee

Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?

Ja

Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	30