# MOTIVERING BOPA VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82, NIJMEGEN



ORDITO

# MOTIVERING BOPA VAN PELTLAAN 195 EN OUDE MOLENWEG 80-82, NIJMEGEN

GEMEENTE NIJMEGEN

| | |
|---|---|
| Datum | **26 -11 - 2025** |
| Auteur(s) | **Ordito** |




Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554

# Inhoud

1. Inleiding ..... 2
1.1 Aanleiding en doel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit ..... 2
1.2 Ligging van het plangebied ..... 2
1.3 Het omgevingsplan ..... 3
1.4 Leeswijzer ..... 5
2. Huidige en nieuwe situatie ..... 6
2.1 Huidige situatie ..... 6
2.2 Nieuwe situatie ..... 7
3. Beleid en regelgeving ..... 12
3.1 Rijksbeleid ..... 12
3.2 Provinciaal beleid ..... 14
3.3 Regionaal beleid ..... 16
3.4 Gemeentelijk beleid ..... 16
4. Archeologie en cultuurhistorie ..... 19
4.1 Archeologische waarden ..... 19
4.2 Cultuurhistorische waarden ..... 20
5. Fysieke leefomgeving ..... 21
5.1 Beschermen van de gezondheid ..... 21
5.2 Bodemkwaliteit ..... 21
5.3 Geluid ..... 22
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht ..... 24
5.5 Milieubelastende activiteiten ..... 25
5.6 Natuur ..... 26
5.7 Omgevingsveiligheid ..... 29
5.8 Water ..... 30
5.9 Toetsing Besluit m.e.r. / m.e.r.-beoordeling ..... 31
5.10 Niet gesprongen explosieven ..... 33
6. Uitvoerbaarheid ..... 34
6.1 Economische uitvoerbaarheid ..... 34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... 34
6.3 Participatie ..... 34
7. Motivering evenwichtige toedeling van functies ..... 35

**Bijlagen**

Bijlage 1: Resultaat digitale watertoets
Bijlage 2: Omgevingsdialoog
Bijlage 3: mer-beoordeling

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

De aanleiding voor het opstellen van een motivering voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) onder de Omgevingswet betreft het voornemen om twee appartementen te realiseren binnen het bestaande pand op het hoekperceel Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80- 82. De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van een voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen.

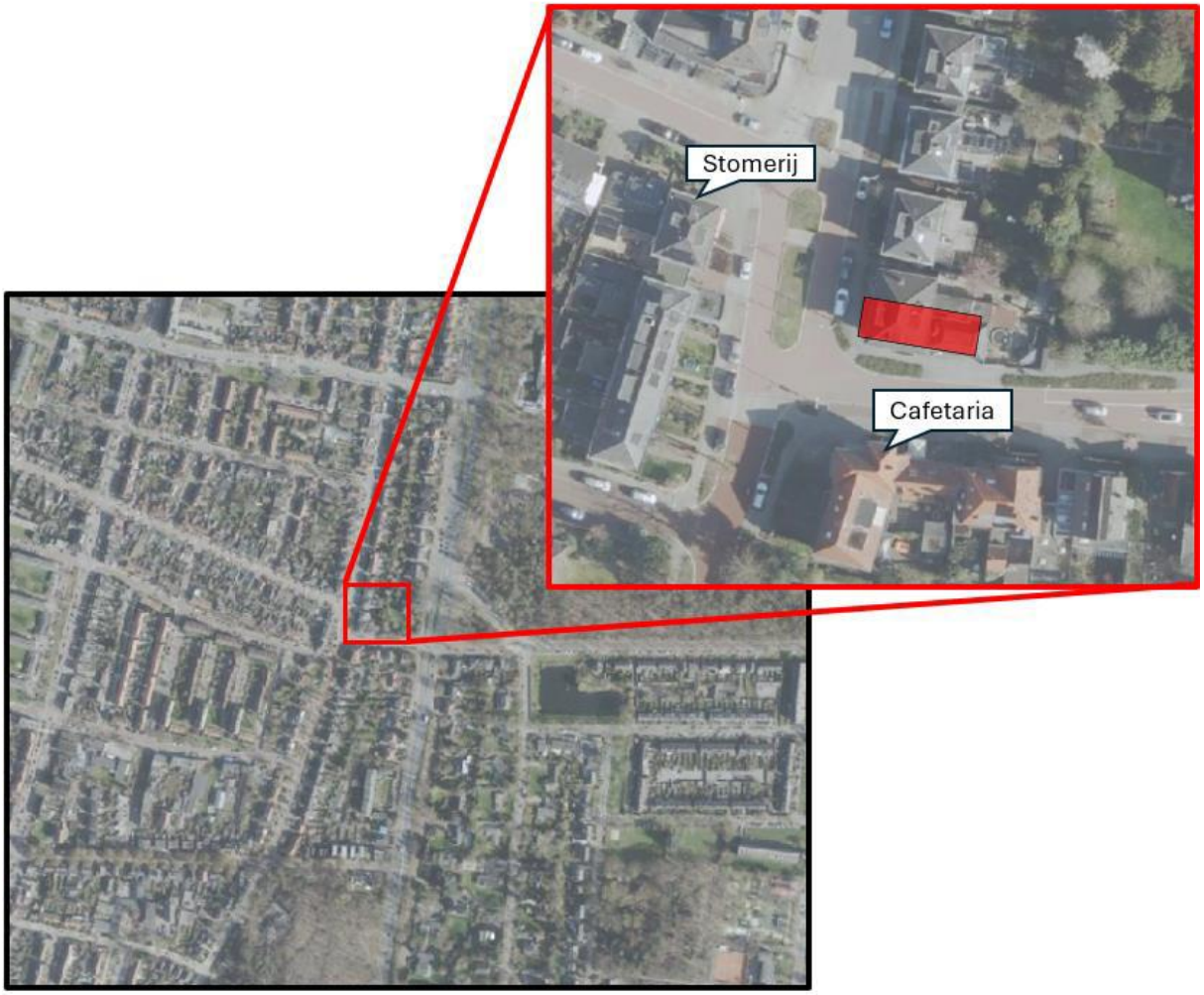
Op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Zuid 2017', onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Nijmegen, geldt op deze locatie een gemengde bestemming met voor een deel van het perceel de functieaanduiding 'wonen'. Op basis van dit vigerende bestemmingsplan is het toevoegen van twee appartementen binnen de bestaande bebouwing niet rechtstreeks toegestaan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de procedure van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. Deze motivering maakt deel uit van de omgevingsvergunningsprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het planologische deel.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in de Nijmeegse wijk Hatertse Hei in Nijmegen-zuid op de hoek Van Peltlaan 195 en de Oude Molenlaan 80-82. Het plangebied is gelegen in een overwegende woonomgeving, in de nabijheid van de Radboud Universiteit. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie L, perceelnummer 4175 met een oppervlakte van 151 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen van de Van Peltlaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woonperceel van St. Annastraat 482 met daarachter de St. Annastraat en de gronden van de Radboud Universiteit. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oude Molenweg met daarachter een continuering van woningen. Op de hoek van de Oude Molenweg en de Van Peltlaan – tegenover het plangebied – is een cafetaria gevestigd. De westzijde van het plangebied grenst aan de fietsstraat Oude Molenweg met daarachter een continuering van de woningen. Op de hoek van de Oude Molenweg – aan de overzijde van het plangebied – is een stomerij gevestigd.




*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 ‘bouwvlak’ 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*
De archeologische waarden in de bodem worden gewaarborgd in het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023, zoals beschreven nader deze pagina.

**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 rechtstreeks toelaatbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de realisatie van de twee appartementen is het noodzakelijk om de woonaanduiding op het perceel uit te breiden. De aanvraag ziet op het mogelijk maken van twee extra woningen in het pand door middel van een afwijking van de bestaande woonaanduiding.

## 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 6,10 meter en een bouwhoogte van circa 9 meter. Op het achter terrein 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 3,1 meter en een bouwhoogte van circa 5,5 meter.




*Huidige situatie plangebied*

## 2.2 Nieuwe situatie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de verbouwing van de voormalige scooterzaak aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Door het vertrek van de scooterzaak is op de begane grond ruimte vrijgekomen voor de realisatie van twee appartementen. In de toekomstige situatie zal het pand dus uit drie appartementen bestaan.

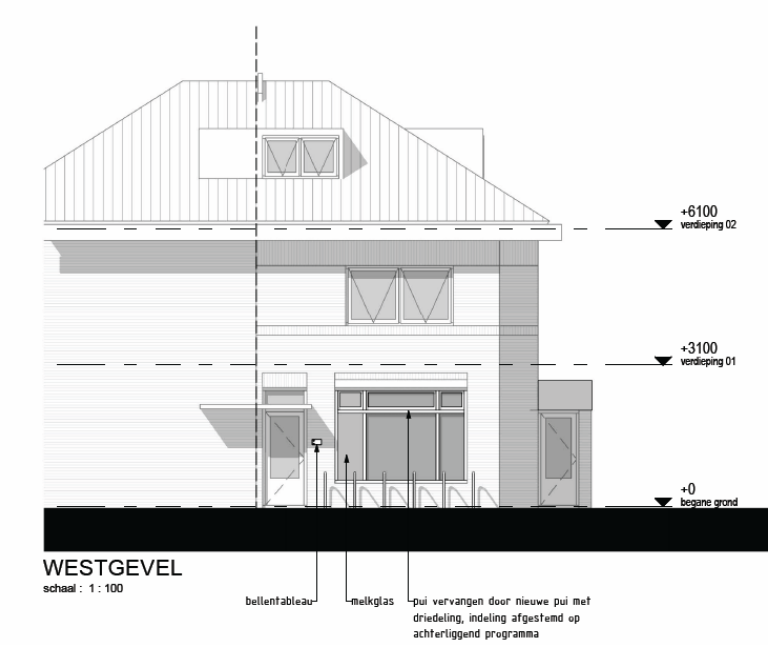
De reclame-uitingen van de voormalige scooterzaak worden van de gevel verwijderd. Aan de entreezijde aan de Van Peltlaan wordt een gezamenlijke entree gerealiseerd. Deze entree voorziet in een trap naar de eerste verdieping, naar het reeds aanwezige appartement en naar het nieuw te realiseren appartement aan de voorzijde van de begane grond (Oude Molenweg 82). De entree aan de zijde van de Oude Molenweg komt te vervallen. De bestaande pui wordt vervangen, waardoor de huidige toegang verdwijnt. Dit te realiseren appartement bestaat uit een woonkamer en keuken op de begane grond en een slaap- en badkamer in de kelder van het pand. De kelder is vanuit het appartement bereikbaar via een vaste trap.

Aan de zuidgevelzijde (Oude Molenweg 80) wordt de bestaande pui vervangen, waardoor de huidige toegang verdwijnt en een nieuwe toegang wordt gerealiseerd aan de Oude Molenweg 80. Het te realiseren appartement bestaat uit een woonkamer/keuken, slaapkamer, badkamer en hal.

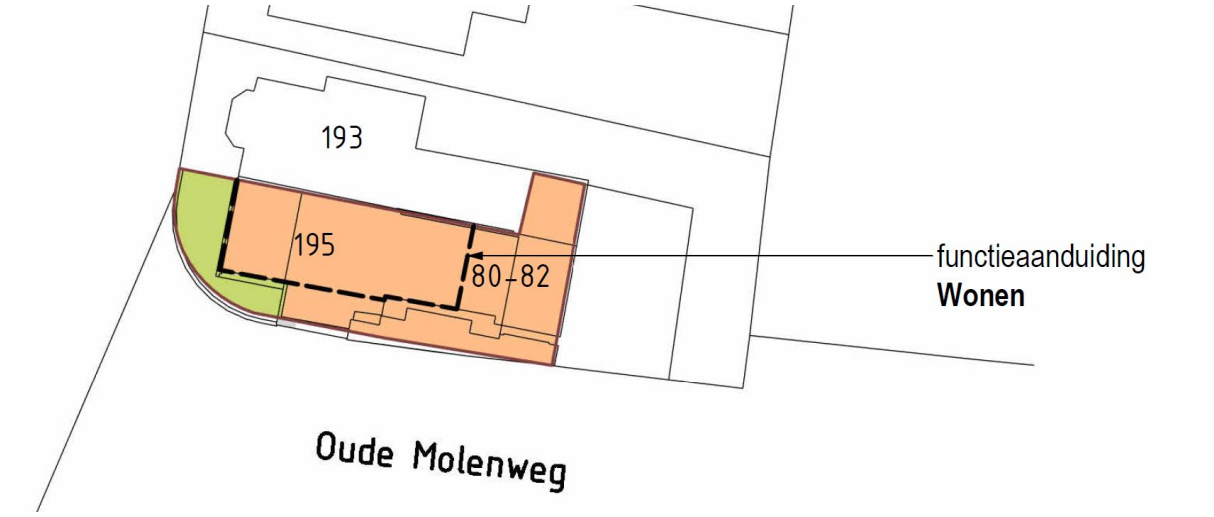
De buitenruimte van het pand komt ten goede aan het appartement Oude Molenweg 80, aan de achterzijde van de begane grond. Aan zowel de Van Peltlaan als de Oude Molenweg worden, op eigen terrein, fietsenrekken geplaatst. Tekeningen waarop de terreininrichting, bergingen en fietsenrekken zichtbaar zijn, worden opgenomen bij de Omgevingsvergunningaanvraag.



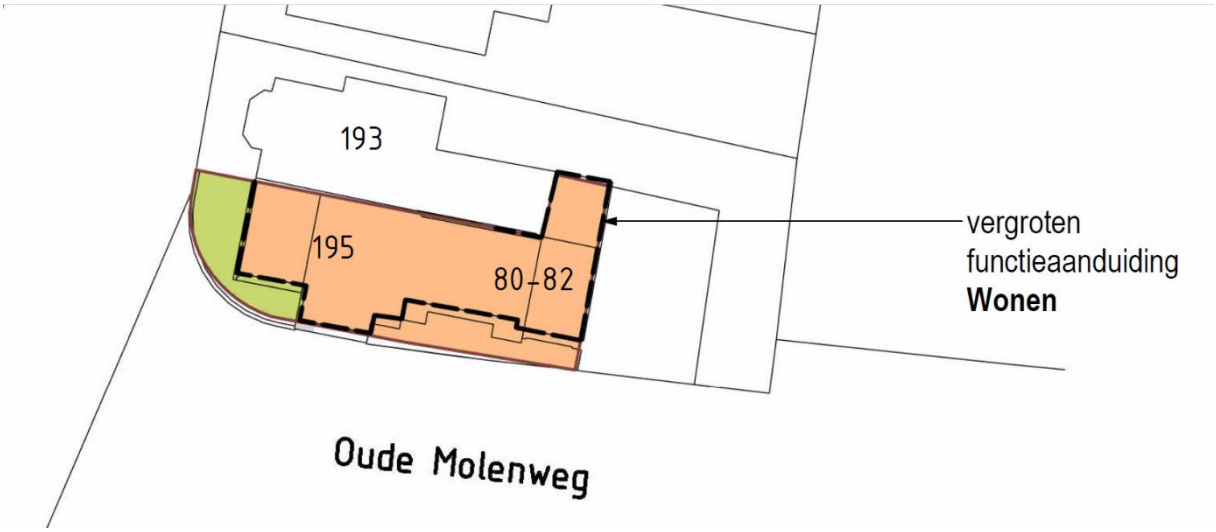

*Gevelaanzicht nieuwe situatie zuidzijde (Oude Molenweg)*




*Gevelaanzicht nieuwe situatie westzijde (Van Peltlaan)*




*Situatietekening huidige situatie*




*Situatietekening toekomstige situatie*

### 2.2.1 Verkeer en parkeren

**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 744 'Parkeerkencijfers 2024 Basis voor parkeernormering'.

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<br>*(Koop, appartement, <75 m²)* | 4,7 mvt/ etmaal per appartement | 1 appartement | 4,7 mvt/ etmaal |
| Voormalige scooterzaak<br>*(Kantoor zonder baliefunctie)* | 6,2 mvt/ etmaal per 100 m² BVO | maximaal 200 m² | 12,4 mvt/ etmaal |
| | | *Totaal* | *17,1 mvt/ etmaal* |
| **Toekomstige situatie** | | | |
| Appartement<br>*(Koop, appartement, <75 m²)* | 4,7 mvt/ etmaal per appartement | 3 appartementen | 14,1 mvt/etmaal |
| | | *Totaal* | *14,1 mvt/etmaal* |
| | | **Afname** | **3,0 mvt/etmaal** |

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat in de toekomstige situatie de verkeersgeneratie met 3,0 motorvoertuigen per etmaal afneemt. De afname is een gunstige ontwikkeling voor de Van Peltlaan en de fietsstraat Oude Molenweg.

**Parkeren**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. Met de nieuwe invulling van het pand dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgesteld in de beleidsregels parkeren 2025. In onderstaande tabel is de toekomstige parkeerbehoefte van het plangebied schematisch weergegeven.

Het plangebied is gelegen aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid is het plangebied gelegen in het gebiedstype '1e schil'.

| **Functie** | **Norm (maximaal)** | **Eenheid** | **Parkeerplaatsen** |
|---|---|---|---|
| **Bestaande situatie** | | | |
| Appartement<br>*(Koop, appartement, betaalbaar)* | 1,0 parkeerplaats per appartement | 1 appartement | 1,0 parkeerplaats |
| Voormalige scooterzaak<br>*(Kantoor zonder baliefunctie)* | 1,3 parkeerplaatsen per 100m² BVO | maximaal 200 m² | 2,6 parkeerplaats |
| | | Totaal | 3,6 parkeerplaats |
| **Toekomstige situatie** | | | |
| Appartement<br>*(Koop, appartement, betaalbaar)* | 1,0 parkeerplaats per appartement | 3 appartementen | 3 parkeerplaats |
| | | *Totaal* | 3,0 parkeerplaats |
| | | **Afname** | **0,6 parkeerplaats** |

Beleidsregel 2 van de beleidsregels parkeren stelt dat de parkeervraag van de laatst vergunde situatie gesaldeerd mag worden met de beoogde situatie. Na saldering blijkt dat de parkeervraag in de beoogde situatie afgenomen is ten opzichte van de huidige situatie, namelijk met één parkeerplaats.

Gezien het karakter van het plangebied is het afhandelen van de parkeervraag op eigen terrein geen mogelijkheid. In de toekomstige situatie zal dan derhalve ook gebruik gemaakt worden van de parkeergelegenheid in de openbaar ruimte en de inpandige garage. Op basis van beleidsregel 3 geldt bij een ontwikkeling (nieuwbouw of functieverandering), dat enkel voorzien moet worden in de extra parkeer behoefte. Hierbij wordt voor zowel de oude als de nieuwe parkeereis het benodigd aantal parkeerplaatsen berekend (naar boven afgerond). Als het afgeronde aantal parkeerplaatsen bij de nieuwe functie hoger is dan bij de oude functie, dan moet het verschil aan parkeerplaatsen worden aangelegd. Echter neemt door de realisatie van onderhavig planvoornemen de parkeerbehoefte enkel af dus dienen er geen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Beleidsregel 4 schrijft voor dat voor de bepaling van de autoparkeereis gebruik gemaakt moet worden van de tabel welke opgenomen staat onder stap a.II van het stappenplan voor de bepaling van de parkeerbehoefte. Een initiatiefnemer moet de maatgevende parkeerbehoefte middels een parkeerbalans onderbouwen.

Derhalve dient omdat gebruik wordt gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte én ter bekrachtiging van het bovengenoemde uit beleidsregel 3 en 4, het stappenplan van de beleidsregels parkeren doorlopen te worden. Stap a, nummer II, richt zich daarbij op het dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Voor de bepaling van de autoparkeereis wordt gebruikt gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in beleidsregels parkeren. Onderstaande tabel weergeeft, verdisconteerd, de parkeervraag op basis van de aanwezigheidspercentages. Hieruit blijkt dat er sprake is van een toename naar parkeervraag in de avonden, nacht en het weekend.

| Functie | Werkdag ochtend | Werkdag middag | Werkdag avond | Nacht | Koop avond | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestaande situatie** | | | | | | | | | | |
| **Woningen bewoners** | 0,6<br>60% | 0,6<br>60% | 0,9<br>90% | 1<br>100% | 0,8<br>80% | 0,7<br>70% | 0,7<br>70% | 0,75<br>75% | 0,8<br>80% | 0,75<br>75% |
| **Woningen bezoekers** | 0,08<br>40% | 0,1<br>50% | 0,15<br>75% | 0<br>0% | 0,14<br>70% | 0,12<br>60% | 0,2<br>100% | 0,2<br>100% | 0,2<br>100% | 0,18<br>90% |
| **Kantoor/bedrijven** | 2,6<br>100% | 2,6<br>100% | 0,13<br>5% | 0<br>0% | 0,13<br>5% | 1,56<br>60% | 0<br>0% | 0<br>0% | 0<br>0% | 0<br>0% |
| **Totaal** | **3,28** | **3,3** | **1,18** | **1** | **1,07** | **2,38** | **0,9** | **0,95** | **1** | **0,93** |
| **Toekomstige situatie** | | | | | | | | | | |
| **Woningen bewoners** | 1,8<br>60% | 1,8<br>60% | 2,7<br>90% | 3<br>100% | 2,4<br>80% | 2,1<br>70% | 2,1<br>70% | 2,25<br>75% | 2,4<br>80% | 2,25<br>75% |
| **Woningen bezoekers** | 0,24<br>40% | 0,3<br>50% | 0,45<br>75% | 0<br>0% | 0,42<br>70% | 0,36<br>60% | 0,6<br>100% | 0,6<br>100% | 0,6<br>100% | 0,54<br>90% |
| **Totaal** | **2,04** | **2,1** | **3,15** | **3** | **2,82** | **2,46** | **2,7** | **2,85** | **3** | **2,79** |

| | Werkdag ochtend | Werkdag middag | Werkdag avond | Werkdag Nacht | Koop avond | Vrijdag middag | Vrijdag avond | Zaterdag middag | Zaterdag avond | Zondag middag |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestaande situatie** | 3,28 | 3,3 | 1,18 | 1 | 1,07 | 2,38 | 0,9 | 0,95 | 1 | 0,93 |
| **Toekomstige situatie** | 2,04 | 2,1 | 3,15 | 3 | 2,82 | 2,46 | 2,7 | 2,85 | 3 | 2,79 |
| **Saldo** | -1,24 | -1,2 | 1,97 | 2 | 1,75 | 0,08 | 1,8 | 1,9 | 2 | 1,86 |

Gesteld kan worden dat op basis van de beleidsregels parkeren 2025 er sprake is van een toename naar de parkeervraag in de avonden, nacht en het weekend. De toegenomen parkeervraag bedraagt twee parkeerplaatsen. De functiewijziging (van kantoor naar woningen) zorgt ervoor dat het maatgevende moment van de parkeervraag verschuift naar de avond, nacht en het weekend, omdat woningen dan een hogere bezetting kennen. In het onderzoeksgebied zijn 206 parkeerplaatsen beschikbaar. De piekdruk is gemeten op 66,99% (Rapportage Parkeeronderzoek, Studio Verbinding buitengewone mobiliteit, 25 oktober 2024). Zelfs met de toename blijft de bezettingsgraad ruim onder de beleidsgrens van 85% die de gemeente Nijmegen hanteert.

De parkeervraag neemt met twee parkeerplaatsen toe en deze toename wordt opgevangen in het openbaar gebied.

**Fiets parkeren**
Naast de parkeervraag voor personenauto's, kent de beleidsregels parkeren 2025 ook parkeernormen voor fietsen. Artikel 8 van de bovengenoemde beleidsregel stelt dat voor wooneenheden met een gebruiks oppervlakte van tussen de 50-75 m², drie plaatsen in het fietsenrek benodigd zijn. Voor het planvoornemen resulteert dit in een parkeervraag van in totaal negen fietsparkeerplaatsen. Deze fietsenrekken worden op eigen terrein gerealiseerd, waardoor het planvoornemen voldoet aan de fietsparkeervraag uit de beleidsregels parkeren 2025.

# 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, rijk vaarwegen 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.

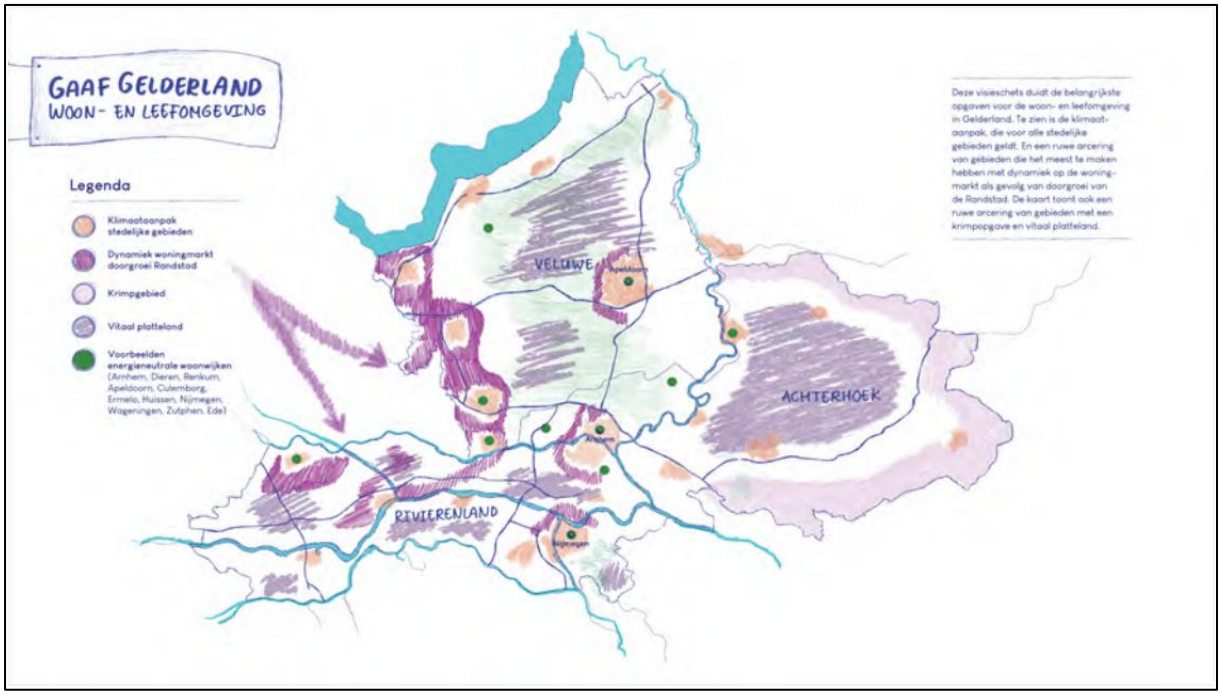
## 3.2 Provinciaal beleid

### *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 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 bouwmateriaal.

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.

### *Conclusie*

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

## 3.3 Regionaal beleid

### *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 woning 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.

### *Conclusie*

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

## 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.

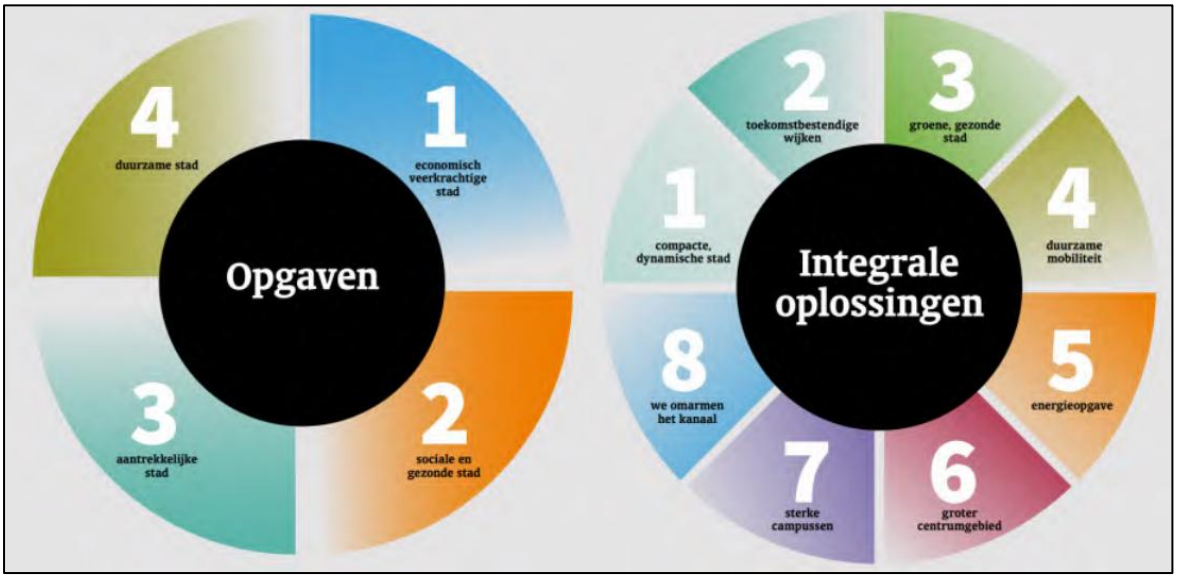
De Omgevingsvisie bouwt onder andere voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.
De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

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. De ontwikkeling zoals beschreven past binnen de ambities in de Omgevingsvisie.

### *Nijmeegse Woonagenda 2024-2029*

De Nijmeegse woonagenda geeft invulling aan de woonambities en opgaven in de gemeente Nijmegen. Onderdeel van de van de woonagenda is het uitbreiden van de woonvoorraad door het beter benutten van de bestaande bouw. Door woningsplitsing, transformatie of het optoppen van woningen kan invulling worden gegeven aan de woonbehoefte. Daarbij is het belangrijk dat deze ontwikkelingen samengaan met een positieve wijk ontwikkeling. Bij het splitsen van een woning dient aan de regulier planologische en bouwkundige voorschriften te worden voldaan. De ontwikkeling zoals beschreven past binnen de ambities in de woonagenda waarbij met de nieuwe voorliggende motivering ook de planologische ruimte wordt geboden.

### *Conclusie*

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

# 4. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

## 4.1 Archeologische waarden

### *4.1.1 Wettelijk kader*

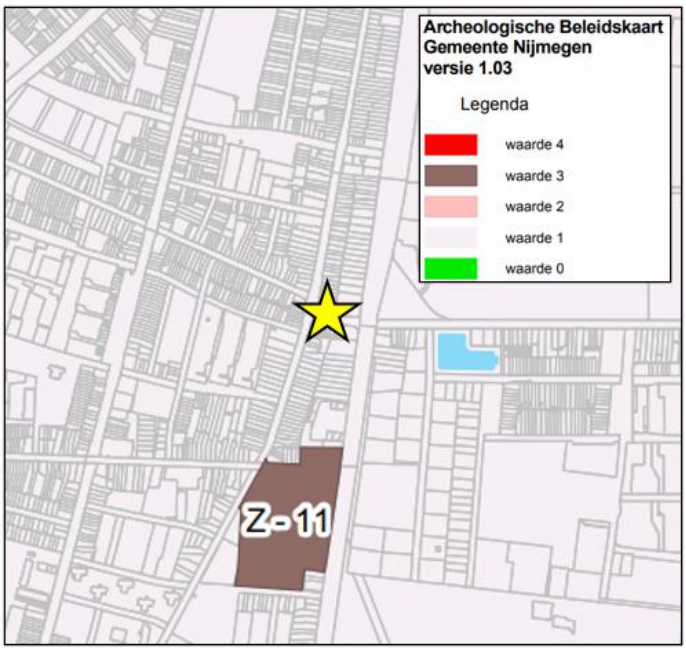
Voor archeologie geldt artikel 2.28 van de omgevingswet. Dit artikel bepaalt dat het Rijk instructieregels zal stellen over omgevingsplannen en projectbesluiten met het oog op het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. De nationale wetgeving is afkomstig uit Europees beleid (Verdrag van Valletta).

De gemeenten zijn belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. In artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staat aangegeven dat gemeente bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening moeten houden met het belang van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

### *4.1.2 Onderzoek*

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 te Nijmegen. Voor de waarborging van de archeologische waarden in de gronden heeft de gemeente een Archeologische beleidskaart (ABAK) opgesteld. Een uitsnede van de ABAK is onderstaand weergegeven.

Op basis van de Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype waarde 1. Van gronden van dit gebiedstype zijn de archeologische waarden nog niet door onderzoek vastgesteld óf er geldt een lage tot middelhoge archeologische verwachting. Aan een waarde 1 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De grenswaarde voor dit gebiedstype is vastgesteld op werkzaamheden met een oppervlakte van tenminste 2.500 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm zijn.




*Uitsnede Archeologische beleidskaart*

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. De werkzaamheden vinden inpandig plaats, waarbij geen bodemroerende ingrepen worden verricht. Het planvoornemen blijft derhalve binnen de gestelde grenswaarden voor dit gebiedstype. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### *4.1.3 Conclusie*

Vanuit het aspect archeologische waarden is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

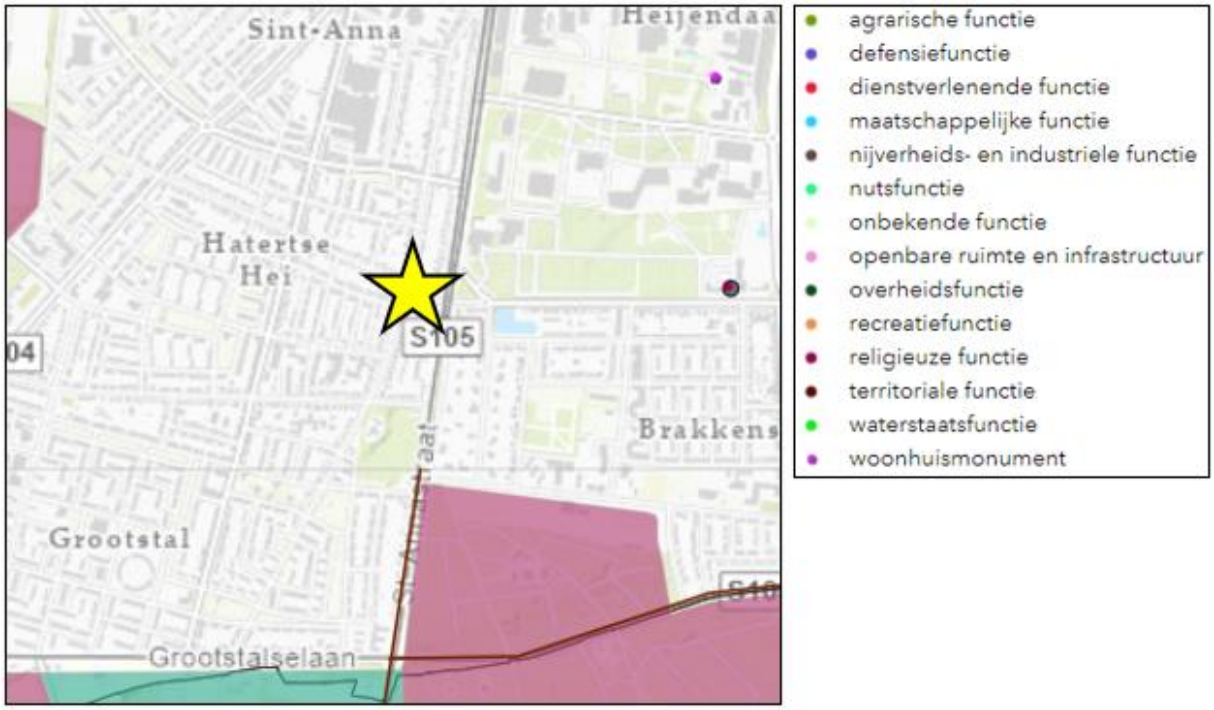
## 4.2 Cultuurhistorische waarden

### *4.2.1 Wettelijk kader*

Onder cultureel erfgoed worden onder andere verstaan: monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. De bescherming van het cultureel erfgoed kent zijn oorsprong bij het Europese Verdrag van Malta in 1998. Dit verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

### *4.2.2 Onderzoek*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In dit kader wordt getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.




*Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart*

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied niet aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het planvoornemen betreft geen gemeentelijk- of rijksmonument. Verder worden met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden aangetast.

### *4.2.3 Conclusie*

Vanuit het aspect cultuurhistorische waarden is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

# 5. FYSIEKE LEEFOMGEVING

## 5.1 Beschermen van de gezondheid

### *5.1.1 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.

### *5.1.2 Onderzoek*

Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

### *5.1.3 Conclusie*

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

## 5.2 Bodemkwaliteit

### *5.2.1 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).

### 5.2.2 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 milieu hygiënisch oogpunt vinden feitelijk geen veranderingen plaats.

### 5.2.3 Conclusie

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

## 5.3 Geluid

### 5.3.1 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 gebruikgemaakt 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 me 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*
Totdat het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld, bestaat het geluidaandachtsgebied uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de volgende afstand, gemeten vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf van de spoorweg:

a. Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
b. Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
c. Voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Als een lokale spoorweg grotendeels is verweven of gebundeld met een gemeenteweg wordt bij de toepassing van het voorstaand het totaal van het aantal sporen of rijstroken beschouwd

Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidsaandachtsgebied 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.

### *5.3.2 Onderzoek*
De voorgenomen ontwikkeling betreft de verbouwing van de voormalige scooterzaak, waarna het pand bestaat uit drie appartementen. Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in art. 3.21 lid 1 onder a Bkl. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van twee extra geluidsgevoelige objecten.

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. Bovendien bedraagt de verkeersintensiteit van deze 30 km/u weg minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Een omgevingsvergunning voor overschrijding van de standaardwaarde geluid is derhalve niet noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht omdat de omliggende woningen reeds beschermd zijn tegen de geluidsproductie van de scooterzaak. Naar verwachting zullen de woningen ook beschermd zijn tegen de geluidsproductie van de beoogde appartementen.

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

### *5.3.3 Conclusie*

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

## 5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

### *5.4.1 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 ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$).

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 ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en $PM_{10}$) 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/m³ |
| Fijnstof ($PM_{10}$) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| Fijnstof ($PM_{2,5}$) | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m³ |

*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 $NO_2$ en $PM_{10}$ 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.

### 5.4.2 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/m³ | 11 µg/m³ |
| Fijnstof ($PM_{10}$) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ | 14 µg/m³ |
| Fijnstof ($PM_{2,5}$) | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m³ | 7 µg/m³ |

*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.

### 5.4.3 Conclusie

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

## 5.5 Milieubelastende activiteiten

### 5.5.1 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 |

### *5.5.2 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 het beoogde appartement 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. Het beoogde appartement wordt 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.

### *5.5.3 Conclusie*

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

## 5.6 Natuur

### *5.6.1 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, mogelijkerwijs 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.

### *5.6.2 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.

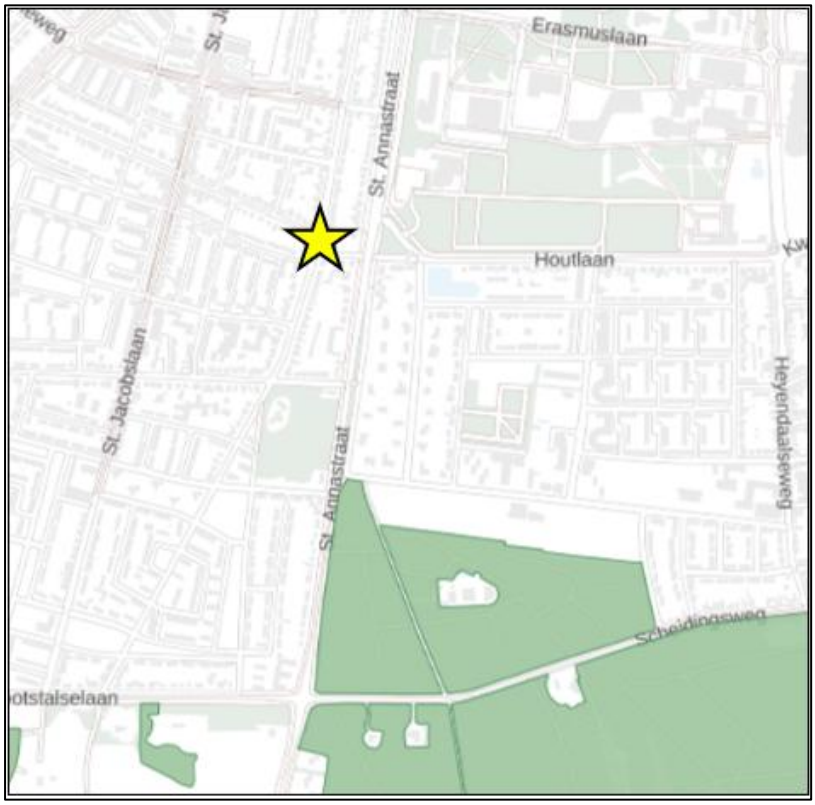
*Stikstof*

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.

### *5.6.3 Conclusie*
Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.7 Omgevingsveiligheid

### *5.7.1 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.

### *5.7.2 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.

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

## 5.8 Water

### 5.8.1 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.

### 5.8.2 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 inpandige 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 inpandig 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 inpandig plaatsvinden en de bestaande functies reeds zijn aangesloten op het rioolstelsel, zal de manier van afvalwaterafvoer in de toekomstige situatie niet veranderen. Ten behoeve van het verwerken van het afvalwater wordt een DWA-tekening opgesteld. Deze is bijlage opgenomen bij de Omgevingsvergunningaanvraag.

**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 inpandig plaats, waardoor de bouwmaterialen niet in het watersysteem terecht kunnen komen.

### *5.8.3 Conclusie*
Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

## 5.9 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

### *5.9.1 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.

### 5.9.2 Onderzoek

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De realisatie van het planvoornemen is opgenomen in bijlage V onder J11.2 in de bijlagen behorende bij het Omgevingsbesluit. Het betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Ten behoeve van het planvoornemen wordt een m.e.r.-beoordeling opgesteld. De beoordeling is opgenomen als bijlage van voorliggende motivering. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

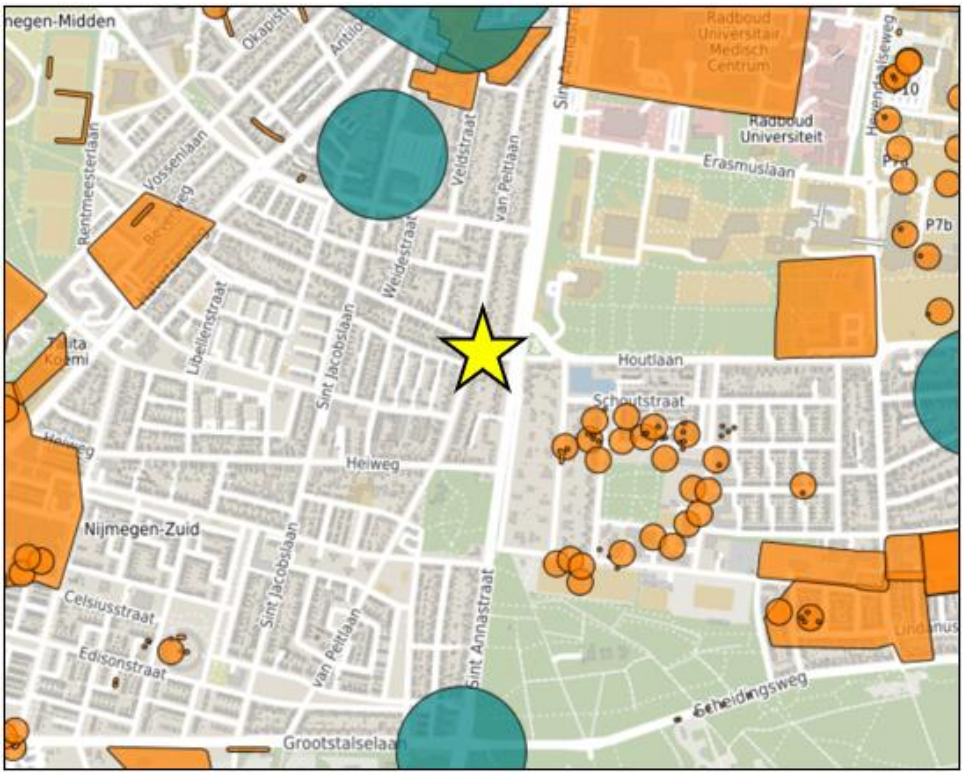
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in hoofdstuk 5 van voorliggende motivering diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt.

### 5.9.3 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.

## 5.10 Niet gesprongen explosieven

### *5.10.1 Onderzoek*




In *Uitsnede NGE-kaart (plangebied aangeduid met gele ster)*

In bovenstaand figuur is een uitsnede van de NGE-kaart Nijmegen weergegeven. Op basis van de kaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een risicogebied. Aangezien de wijken in Nijmegen-Zuid grotendeels na WO II gebouwd zijn geldt een laag risicoprofiel. Een historisch of aanvullend veldonderzoek bij stedelijke herstructureringen of inbreidingen is derhalve niet noodzakelijk.

Wel dient het protocol toevalsvondst gehandhaafd te worden waarbij de werkzaamheden worden stilgelegd en de huldiensten worden ingeschakeld bij het aantreffen van verdachten objecten.

### *5.10.3 Conclusie*

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

# 6. UITVOERBAARHEID

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling betreft een particulier initiatief op particulier terrein. De gemeentelijke legesverordening is van toepassing. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie gesloten. Het project is hiermee verzekerd van kostendekking. De financieel-economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *6.2.1 Advies en instemming*

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

### *6.2.2 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.

## 6.3 Participatie

Op 18 oktober 2024 heeft initiatiefnemer Croonen architecten per mail op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen van de omgevingsdialoog. Initiatiefnemer heeft het planvoornemen (inclusief schetsen en tekeningen) meermaals doorgesproken met de buren. De buren zijn erg te spreken over de openheid en de manier waarop de omgevingsdialoog verloopt.

# 7. 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



# BIJLAGE 1 RESULTAAT DIGITALE WATERTOETS



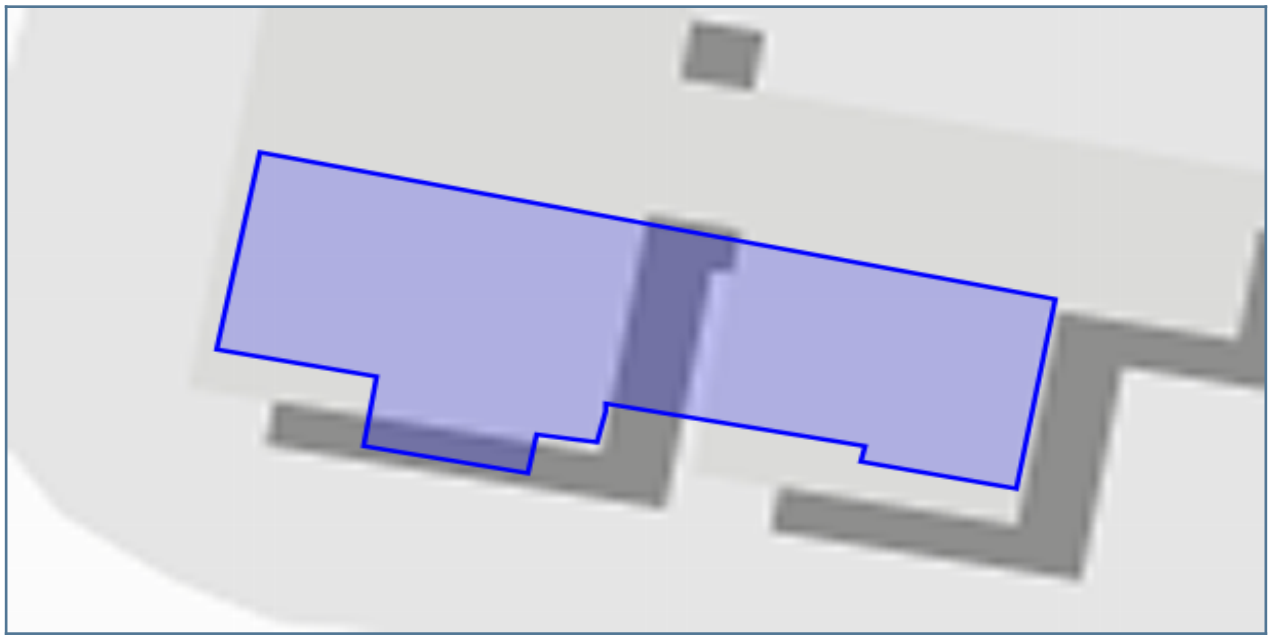
# Digitale watertoets

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 bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte? | ja |

# 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

# BIJLAGE 2 OMGEVINGSDIALOOG



[redacted]

**Van:** [redacted]
**Verzonden:** vrijdag 18 oktober 2024 12:59
**Aan:** [redacted]
**CC:** [redacted]
**Onderwerp:** Contact buren #193 mbt bouwplannen

Hoi[redacted]

Onlangs heb je de vraag gesteld of wij de buren al op de hoogte hebben gesteld van onze plannen. Inmiddels hebben wij meermaals met de buren gesproken & om tafel gezeten om alle plannen (inclusief de door ons ingediende schetsen/tekeningen) te bespreken. Zij geven aan blij te zijn met de openheid en manier waarop wij het gesprek aangaan.
Er zijn aarzelingen in hoeverre hun privacy in de jacuzzi (en daarmee woongenot) gewaarborgd gaat worden met de nieuwe slaapkamer. Maar zoals jij en ik al eerder hebben besproken zullen de kozijnen sowieso ondoorzichtig worden gemaakt en daarmee zullen we dit probleem tacklen. Hopelijk is dit voldoende voor de aanvraag bij de ODRN.

Graag hoor ik het als er meer informatie is mbt de aanvraag.

Groet,

[redacted]

# BIJLAGE 3 M.E.R BEOORDELING



# M.e.r.-beoordeling Van Peltlaan 195 – Oude Molenweg 80 - 82

| | |
|---|---|
| Datum: | Oktober 2024 |
| Aan: | Gemeente Nijmegen |
| Van: | Ordito BV |
| Project: | Van Peltlaan 195 – Oude Molenweg 80-82 |
| Projectnr.: | 24119 |
| Betreft: | M.e.r.-beoordeling |

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave ..... 2
**1. Inleiding** **3**
1.1 Aanleiding ..... 3
2. Effecten op het milieu ..... 4
2.1 Inleiding ..... 4
2.2 Kenmerken van het project ..... 5
2.3 Plaats van het project ..... 7
2.4 Kenmerken van het potentiële effect ..... 9
3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling ..... 10

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

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, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van 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 dan 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 staan.

Het project is op basis van het Omgevingsbesluit aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en moet worden getoetst aan de categorie J11 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen). Voor dergelijke ontwikkelingsprojecten geldt een mer-beoordelingsplicht.

Hiertoe dient gemotiveerd te worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij moet rekening gehouden worden met de relevante criteria van Bijlage III bij de mer-richtlijn, te weten:

a. De kenmerken van het project;
b. De plaats van de voorgenomen activiteiten;
c. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

# 2. Effecten op het milieu

## *2.1 Inleiding*

Hiertoe dient gemotiveerd te worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij moet rekening gehouden worden met de relevante criteria van Bijlage III bij de mer-richtlijn, te weten:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van de voorgenomen activiteiten;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

| **Kenmerken van het project** |
|---|
| • omvang van het project<br>• verkeersaantrekkende werking<br>• cumulatie met andere projecten<br>• gebruik van natuurlijke grondstoffen<br>• productie van afvalstoffen<br>• verontreiniging en hinder<br>• risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën |
| **Plaats van het project** |
| • bestaand grondgebruik<br>• relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied<br>• het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebied), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang |
| **Kenmerken van het potentiële effect** |
| • bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)<br>• grensoverschrijdende karakter van het effect<br>• waarschijnlijkheid van het effect<br>• duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect |

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

## 2.2 Kenmerken van het project

| Kenmerken van het project | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Omvang van het project | Onderhavig plangebied is gelegen in de Nijmeegse wijk Hatertse Hei in Nijmegen-zuid op de hoek Van Peltlaan 195 en de Oude Molenlaan 80-82. Het plangebied is gelegen in een overwegende woonomgeving, in de nabijheid van de Radboud Universiteit. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie L, perceelnummer 4175 met een oppervlakte van 151 m².<br><br>Het planvoornemen voorziet in het verbouwen van het pand, waarna twee extra appartementen worden toegevoegd. In totaal bedraagt de toekomstige situatie drie appartementen. |
| Verkeersaantrekkende werking | Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' is bepaald dat de toekomstige verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen 16,5 mvt/ etmaal bedraagt.<br><br>Gezien vanuit de huidige situatie, waarbij reeds één appartement en een voormalige scooterzaak aanwezig is, is er sprake van een afname van 18,7 mvt/ etmaal. |
| Cumulatie met andere projecten | n.v.t. |
| Gebruik van natuurlijke hulpbronnen | Doordat er woningbouw mogelijk wordt gemaakt zullen er permanente natuurlijke bronnen worden gebruikt.<br><br>Het planvoornemen voorziet in een inpandige verbouwing. Gedurende het verbouwproces wordt waar mogelijk het gebruik van circulaire bouwmaterialen aangemoedigd. |
| Productie van afvalstoffen | Naast het regulier afval van de woningen en overige functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen. De afvalstoffen worden naar erkende verwerkers afgevoerd en worden tevens via deze partijen gerecycled c.q. verantwoord verwerkt. |
| Verontreiniging en hinder | • Gedurende de aanlegfase is mogelijk (sprake) van tijdelijke hinder als gevolg van aannemersbusjes en een vuilcontainer. De appartementen zullen tijdens de gebruiksfase geen verontreiniging en hinder veroorzaken buiten de reguliere effecten.<br>• Met het planvoornemen worden geen geluidsbron c.q. – activiteit, geur emitterende, milieubelastende activiteit en/of risicobron toegevoegd/ gerealiseerd. |

| | |
|---|---|
| | • Bodem: Het planvoornemen voorziet niet in de afvoer van gronden. Resultaten van de NEN- en PFAS-parameters zijn derhalve niet aan de orde. Daarbij wordt niet voorzien in een bodemvervuilende activiteit welke de bodem binnen en in de omgeving van het plangebied schaadt.<br>• Luchtkwaliteit: Het planvoornemen ligt ruim onder gestelde grens van projecten die 'niet in betekende mate bijdraagt' (<1.500 woningen). Derhalve kan gesteld worden dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt dat op basis van de kaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende is.<br>• Natuur: Het planvoornemen voorziet in inpandige werkzaamheden, waardoor er geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De leef- en verblijfruimten van (beschermde) diersoorten worden daardoor niet aangetast.<br>• Stikstof: 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.<br>• Water: Het planvoornemen voorziet niet in een wijziging in het afvoeren van hemelwater, afvalwater. Daarbij neemt het verhard oppervlakte niet toe. Oppervlaktewater komt in de nabijheid van het plangebied niet voor. Aantasting hiervan is met de voorgenomen ontwikkeling dan ook uitgesloten. |

## 2.3 Plaats van het project

| Plaats van het project | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Bestaand grondgebruik | Het plangebied bestaat uit de hoekwoning aan de Van Peltlaan 195 en Oude Molenweg 80-82. Omdat het pand een hoekwoning betreft kent het twee adressen. Ter plaatse zijn is op de begane grond een voormalig scooterbedrijf aanwezig. Op de eerste verdieping van het pand is reeds een appartement aanwezig. |
| Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied | n.v.t. |
| Het opname vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:<br>• gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)<br>• gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden<br>• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid<br>• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang | • het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het plangebied ligt op 3,9 km van het Natura 2000-gebied.<br>• 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.<br>• Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden. |

| | |
|---|---|
| | • Archeologie: Op basis van de Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen het gebiedstype waarde 1. Van gronden van dit gebiedstype zijn de archeologische waarden nog niet door onderzoek vastgesteld óf er geldt een lage tot middelhoge archeologische verwachting. Aan een waarde 1 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De grenswaarde voor dit gebiedstype is vastgesteld op werkzaamheden met een oppervlakte van tenminste 2.500 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm zijn.<br><br>De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige scooterzaak met appartement naar in totaal drie appartementen. De werkzaamheden vinden inpandig plaats, waarbij geen bodemroerende ingrepen worden verricht. Het planvoornemen blijft derhalve binnen de gestelde grenswaarden voor dit gebiedstype. |

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

| **Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)** | |
|---|---|
| **Gevoelig gebied** | **Toets** |
| Beschermd natuurmonument | Er is geen sprake van een beschermd natuurmonument. |
| Habitat en vogelrichtlijngebieden | Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied. |
| Watergebied van internationale betekenis | Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis. |
| Natuurnetwerk Nederland | Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN. |

| | |
|---|---|
| Landschappelijk waardevol gebied | Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. |
| Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden | Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. |
| Beschermd monument | In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. |

## *2.4 Kenmerken van het potentiële effect*

| **Kenmerken van het potentiële effect** | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking). | Momenteel is het plangebied in gebruik van één appartement en een voormalig scooterbedrijf dat haar activiteiten heeft beëindigd. In de toekomstige situatie worden de ruimte van het scooterbedrijf verbouwd, waarna in de toekomstige situatie drie appartementen zijn gevestigd in het pand. De effecten van de aanleg zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten zijn daarmee beperkt. |
| Grensoverschrijdende karakter van het effect | Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect. |
| Waarschijnlijkheid van het effect | Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake. |
| Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect | Er is sprake van de bouw van appartementen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat er sprake is van een onevenredige aantasting. |

# 3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De realisatie van het planvoornemen is opgenomen in bijlage V onder J11.2 in de bijlagen behorende bij het Omgevingsbesluit. Het betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein'. Ten behoeve van het planvoornemen wordt een m.e.r.-beoordeling opgesteld. De beoordeling is opgenomen als bijlage van voorliggende motivering. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in hoofdstuk 5 van voorliggende motivering diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is. Er is geen sprake van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt.