Nijmegen

projectbesluit

Nijmegen Oost - 16 (Bachstraat 29)

Plan

Versie: vastgesteld

Colofon

projectbesluit

Nijmegen Oost - 16 (Bachstraat 29)

IDN: NL.IMRO.0268.PB13016-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel van het plan 8

Hoofdstuk 2 **Ruimtelijk beleid** **9**
2.1 Inleiding 9
2.2 Rijksbeleid 9
2.3 Relevant provinciaal beleid 10
2.4 Relevant gemeentelijk beleid 11
2.5 Conclusie 13

Hoofdstuk 3 **Sectoraal beleid** **15**
3.1 Inleiding 15
3.2 Vormvrije M.E.R.-beoordeling 15
3.3 Wonen 15
3.4 Klimaat 16
3.5 Verkeer en parkeren 17
3.6 Milieu 18
3.7 Natura - onderdeel Natura 2000 (Stikstof) 22
3.8 Natuur & Landschap 23
3.9 Ruimtelijke veiligheid 23
3.10 Water 24
3.11 Archeologie 27
3.12 Cultuurhistorie 28
3.13 Conclusie 28

Hoofdstuk 4 **Uitvoerbaarheid** **29**
4.1 Inleiding 29
4.2 Economische uitvoerbaarheid 29
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

Hoofdstuk 5 **Vooroverleg** **31**

Bijlagen

Bijlage 1 **Onderzoek stikstofdepositie**

Bijlage 2 **Aerius bijlage gebruiksfase**

Bijlage 3 **Aerius bijlage bouwfase**

Bijlage 4 **Flora en Faunaonderzoek**

Bijlage 5 **Kleine marterachtigen**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Nijmegen heeft een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan (projectbesluit) ontvangen voor het verruimen van het aantal toegestane woningen van 21 naar 24. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hatert sectie H, perceelnummers 994 en 1858 (voorheen Bachstraat 29) Het gebouw aan de Bachstraat is gesloopt, voorheen zat hier een schildersbedrijf.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied in de directie omgeving weergeven. de exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de plancontour.

Figuur 1: Globale ligging plangebied

Figuur 2: Luchtfoto met begrenzing plangebied

De planlocatie betreft een perceel aan de Bachtstraat en is de locatie waar een schilderbedrijf was gevestigd. Het binnenterrein, gelegen tussen de woningen aan de Bachstraat en de

Groesbeeksedwarsweg, de voormalige schoenfabriek Wellen en het Truus Mastpark aan de Van Beethovenstraat. De Noordoostelijke hoek van het terrein grenst aan de begraafplaats Daalseweg.

1.2 Doel van het plan

Het doel van het projectbesluit is het verruimen van het aantal woningen binnen het nieuwe gebouw van 21 naar 24 appartementen. Op 7 april 2021 is het bestemmingplan Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29) vastgesteld, deze is op 9 juni 2021 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 21 appartementen te realiseren in een gebouw met een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter. Binnen het te realiseren gebouw worden nu 24 in plaats van. 21 appartementen gerealiseerd.

Figuur 3: Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan Nijmegen Oost - 10 (Bachstraat 29)

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks, provinciale en gemeentelijke beleid en wet- en regelgeving dat van invloed is op het beleidskader voor het plangebied.

2.2 Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Hierna: Bro) in werking getreden. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Daartoe is een artikel 3.1.6 Bro ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen dienen te motiveren. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

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

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

Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied blijft het van belang de behoefte te onderbouwen.

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

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

De in het plan voorziene ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro van toepassing is. Aangezien onderhavig projectbesluit slechts ziet op het realiseren van 3 appartementen. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied.

Benutting van beschikbare gronden

Er is hier sprake van een herontwikkeling van binnenstedelijk gebied. Het plan voorziet hiermee in een goede benutting van het bestaande stedelijke gebied.

2.3 Relevant provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

2.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

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

Wegenverkeerswet.

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

2.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid.

2.4 Relevant gemeentelijk beleid

2.4.1 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 beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt o.a. 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

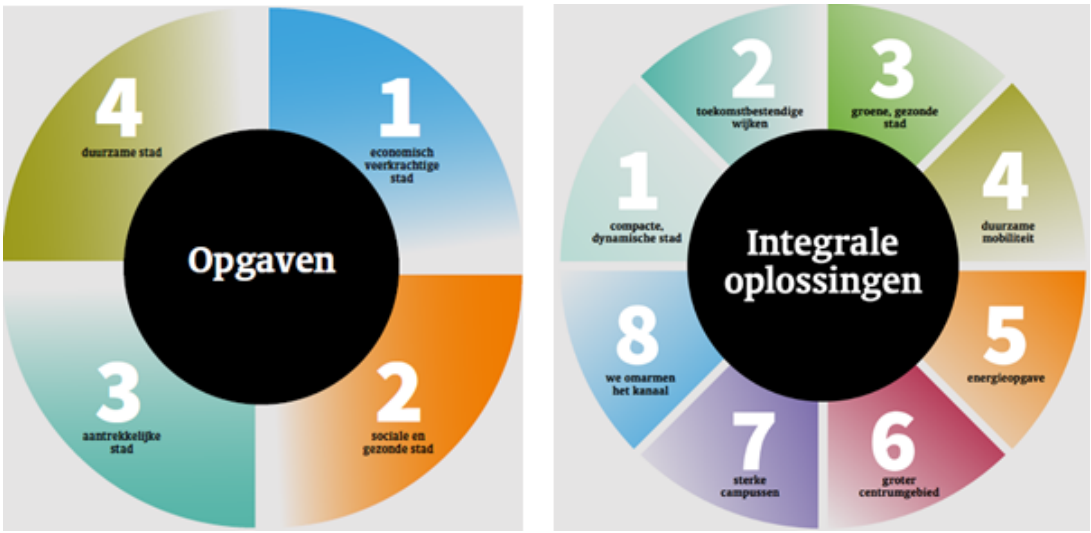
Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad intact en bovendien helpt verdichting om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes

4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes staat centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven uit de Omgevingsvisie en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.



Figuur 7: Opgaven en integrale oplossingen

4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stad

We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid, zowel voor hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

2. Sociale en gezonde stad

Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

3. Aantrekkelijke stad

Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top drie van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

4. Duurzame stad

Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland.
We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

Conclusie

De uitbreiding van het aantal appartementen voldoen aan en versterken opgaven 3 en 4. De ontwikkeling vergroot het woningaanbod en verkleind het woningtekort.

8 richtinggevende keuzes

De vier opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren en daarom kijken we naar integrale oplossingen. Waarbij een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken bekijken en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie.

1. Compacte, dynamische stad
2. Toekomstbestendige wijken
3. Groene, gezonde stad
4. Duurzame mobiliteit
5. Energieopgave
6. Groter centrumgebied
7. Sterke campussen
8. We omarmen het kanaal

Conclusie

Richtinggevende keuzes 2, 3 en 4 zijn van toepassing op het plangebied.

2.4.2 Coalitieakkoord 2022 - 2026, Ons Nijmegen, stad van iedereen

De afgelopen jaren is al gewerkt aan een mooier, schoner, veiliger, duurzamer, groener en prettiger Nijmegen. Die lijn houden we vast. Met extra stappen en daadkracht waar dat kan. Dat doen we niet alleen, maar met de stad.

We gaan de stad nog meer vergroenen, onder meer door veel nieuwe bomen te planten. Daardoor is er meer schaduw en minder hitte in de stad en voelen meer diersoorten zich er thuis. Ook doen we extra ons best om de luchtkwaliteit verder te verbeteren. We willen in 2045 energieneutraal en aardgasvrij zijn. We bouwen in Nijmegen tot 2040 15.000 nieuwe woningen. Die komen voor een groot deel in het Stationsgebied, Winkelsteeg/Kanaalzone, Waalsprong en Waalfront en op vrijkomende locaties in de stad. Van die woningen wordt tweederde betaalbare koop en huur. Nijmegen is een snelgroeiende stad die we voor iedereen bereikbaar willen houden. Daarom geven we meer ruimte aan voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. We zorgen voor goede doorstroming van het verkeer, dat geeft ook schonere lucht. We investeren in het erfgoed dat Nijmegen uniek maakt als oudste stad van Nederland. We hebben een hardwerkende MKB-sector: starters, groeiende en gevestigde ondernemers geven we allemaal ruimte. We willen dat zij kunnen uitblinken en de omslag naar een circulaire productie en dienstverlening kunnen maken. We gaan de komende jaren fors extra investeren, in wonen, klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, luchtkwaliteit en zorg en welzijn voor de mensen die dat nodig hebben. We zullen er alles aan doen om Nijmegen nog mooier, groener en socialer te maken, samen met iedereen in deze prachtige stad.

2.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is het voorliggende plan getoetst aan het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Nijmegen. Het beleid stelt op alle drie de niveaus dat een goede ruimtelijke afweging en transparante besluitvorming vereist zijn. Deze afweging is nader onderbouw in deze ruimtelijke onderbouwing.

Verder is conform het rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid aandacht vereist voor zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. het initiatief past binnen deze ruimtelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Sectoraal beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het op het plan betrekking hebbend sectoraal beleid behandeld.

3.2 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om 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 een woning is opgenomen in de eerste kolom van de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. Het betreft een stedelijk ontwikkelingsproject bij een drempelwaarde van 2000 woningen. Dat is hier niet het geval. Dat neemt niet weg dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

1. Kenmerken van het project;

2. Plaats van het project;

3. Kenmerken van het project;

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

3.3 Wonen

Woonbehoefteonderzoek 2019

Mede op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een te kort van circa 2% acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als het gevolg van vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

Kwalitatief ligt de behoefte op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad; met name behoefte aan appartementen. In de vrije sector huur richt de vraag zich ook met name op appartementen. In de koopsector is er vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. In de woonmilieus met veel functiemenging richt de kwalitatieve woonbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur). In andere woonmilieus gaat de voorkeur uit naar grondgebonden

koopwoningen uit.

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld.

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de Ov-knooppunten.

Planningskader wonen met zorg voor ouderen 2017

Met het planningskader wonen zorg met ouderen hebben we de behoefte voor sociale huur als het gaat om toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in kaart gebracht. Uitgangspunten van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgerichte woningen.

Conclusie

De locatie heeft reeds een woonbestemming. Het bestaande bestemmingsplan Nijmegen Oost -10 Bachstraat 29, maakt maximaal 21 appartementen mogelijk. Doormiddel van dit projectbesluit worden er 3 extra levensloopgeschikte huurwoningen (appartementen) van circa 96 m2 GBO in de categorie vrije sector huur toegevoegd. Vanuit het beleidsveld wonen is dit akkoord.

3.4 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat en de nota Duurzaamheid in Uitvoering vastgelegd. Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie. Compensatie is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom naar om als stad energieneutraal te worden.

Adaptatie is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Afkoppeling van hemelwater in

combinatie met een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Op de locatie wordt hieraan tegemoetgekomen door het dak van het appartementengebouw gedeeltelijk uit te voeren als een hemelwater bufferend groen dak. Dit isoleert goed en heeft een langere levensduur dan gangbare platte daken. Op het terrein wordt alleen de weg verhard. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetontegels en het wandelpad in de tuin in halfverharding. Deze ingrepen gaan lokale oververhitting tegen en vormen ten opzichte van de bestaande situatie met 100% bebouwing en verharding een forse verbetering.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de klimaatdoelstellingen. Aan een deel van de stroomvraag wordt tegemoetgekomen door de aanleg van zonnepanelen. In de warmtevraag wordt voorzien door een Warme-Koude opslagsysteem. Het gebied is hiervoor onder voorwaarden geschikt. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen worden.

Alle appartementen worden gasloos gebouwd. Er wordt gebruikt gemaakt van tripple gas voor de beglazing. Op de zonzijde worden er screens geplaatst en er worden ook lamellen toegepast.

Op het dak van de appartementen worden er ook zonnepanelen geplaatst.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt aan de Bachstraat en wordt via bestaande, te verbeteren ontsluiting naar het achterliggende binnenterrein voor gemotoriseerd verkeer ontsloten. Deze wegen functioneren als erftoegangswegen binnen een 30km/u zone. Binnen het plangebied kan er sprake zijn van een woonerf.

langzaam verkeer

Voor de fietser en de voetganger wordt het plangebied vanuit de Bachstraat en vanaf een weg vanaf de Beethovenstraat richting de begraafplaats ontsloten.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorzieningen aan onder meer de Daalseweg en Groesbeekseweg. Deze bevinden zich respectievelijk op ca. 230 en 260 meter.

3.5.2 Toegankelijkheid hulp- en besteldiensten

Het plangebied wordt voor hulp- en besteldiensten zoals brandweer, verhuiswagens, vuilniswagen en bezorgers op dezelfde wijze ontsloten als gemotoriseerd verkeer.

3.5.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de Nota Parkeren 2020-2030 van de gemeente Nijmegen. Het gebied valt in de schil 1e ring. De parkeernorm die voor het te realiseren woontype is opgenomen is als volgt berekend:

6 appartementen sociale huur: 0,7 auto per woning = 4,2

9 appartementen middelhoge vrije sector huur: 1,1 auto per woning = 9,9

6 appartementen vrije sector huur: 1,1 auto per woning = 6,6,

3 appartementen vrije sector huur: 1,1, auto per woning = 3,3

Voor de 24 appartementen zijn er op grond van de berekening 24 parkeerplaatsen nodig. Deze dienen op eigen terrein te worden aangelegd. Op eigen terrein is voldoende ruimte om deze te realiseren.

3.5.4 Verkeersveiligheid

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

Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg met maximumsnelheid van 30 km/u.

3.5.5 Verkeersgeneratie

Het plangebied valt in het gebied 1e schil en de verkeersgeneratie die daar uitvloeit is het minimum kengetal schilcentrum/ sterk stedelijk. (bron CROW 381). In de directe omgeving zal een beperkte toename zijn van de verkeersgeneratie.

3.6 Milieu

3.6.1 Bedrijven & Milieuzonering

Maatgevend voor eventuele hinder is de milieuwetgeving (Wet milieubeheer) en de acht te nemen afstanden uit het boekje Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

De nieuw geprojecteerde appartementen liggen niet in de nabijheid van inrichtingen. Aannemersbedrijf van Tienen, dat gelegen is op het achtererf van de Groesbeeksedwarsweg 276-A, ligt op circa 90 meter afstand van de geplande appartementen. De bevoorrading van de supermarkt aan de Daalseweg ligt op ruim 120 meter afstand vanaf de Bachstraat 29. Beide inrichtingen hebben geen gevolgen voor de nieuwe appartementen.

Ook de realisatie van de appartementen hebben geen invloed op de bestaande bedrijfsvoering van de inrichting.

In de directe omgeving van het plan liggen overigens geen bedrijven die nadelige gevolgen ondervinden van of nadelige gevolgen hebben voor de woonfunctie.

3.6.2 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de re realiseren functie. Er wordt binnen de bestaande bebouwing 3 appartementen toegevoegd. Hiermee vinden geen nieuwe grondwerkzaamheden plaats.

3.6.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in het plangebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

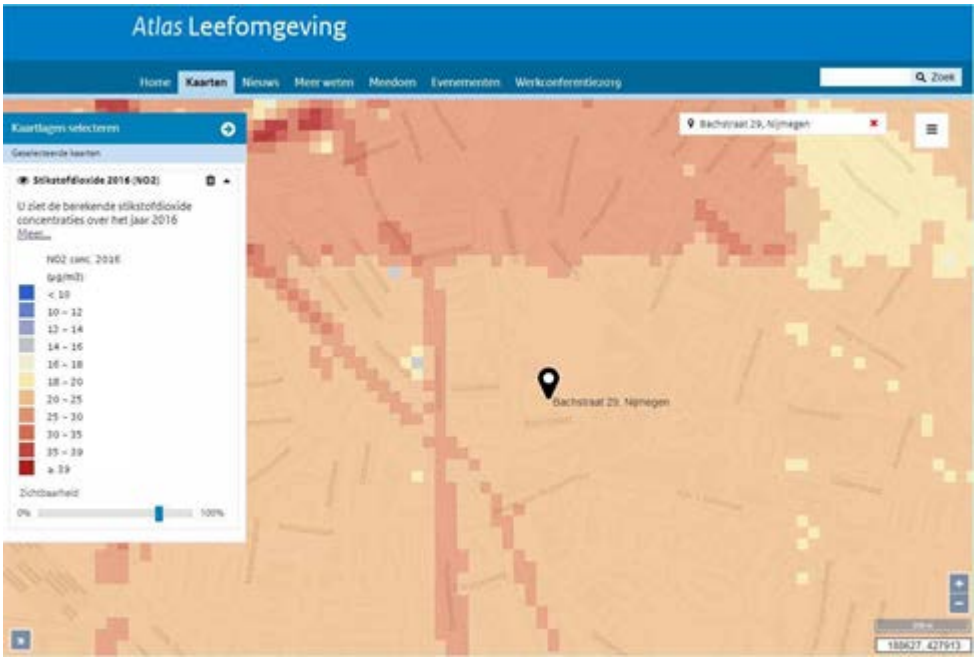
De geplande appartementen liggen op grote afstand, circa 225 meter en circa 185 meter, van de gezoneerde wegen (Groesbeekseweg en Koolemans Beynenstraat) Volgens de Wet geluidshinder. Daarnaast staat er veel afgeschermde bebouwing tussen de woningen en de gezoneerde wegen. De gezoneerde wegen leveren daardoor geen relevante geluidsbelasting op de gevels van de woningen.

De Bachstraat en de Groesbeeksedwarsweg zijn wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur en ene lange verkeersintensiteit, omdat er zo goed als alleen bestemmingsverkeer overheen rijdt. Daarnaast staat er veel afschermende bebouwing tussen de woningen en beide wegen. Beide wegen leveren daardoor geen relevante geluidsbelasting op de gevels van de woningen.

Een akoestisch onderzoek is in onderhavige situatie niet vereist. Met betrekking tot het aspect geluid, gerelateerd aan de Wet geluidshinder, zijn er geen procedures nodig.

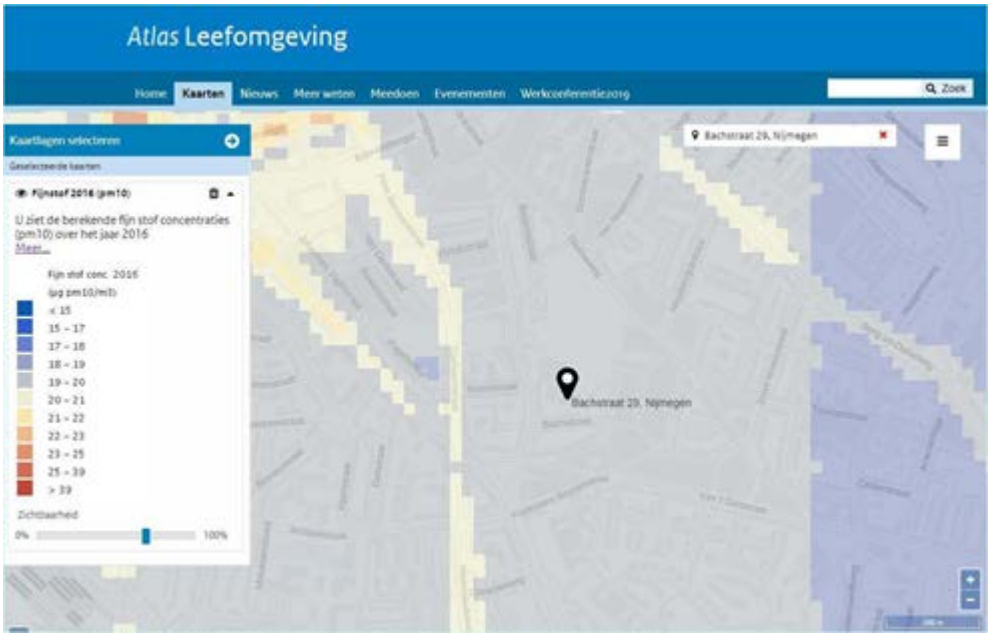
3.6.4 Luchtkwaliteit

Het plangebied ligt binnen een rustige woonwijk, Nagegaan is wat de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van de Bachtstraat 29 te Nijmegen is. Daarvoor is de Atlas leefomgeving geraadpleegd, die onder verantwoordelijkheid van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met provincies, gemeenten en diverse kennisinstituten is opgesteld. De Atlas Leefomgeving bevat kaarten betreffende het stikstofdioxide gehalte en berekend fijn stof concentraties (PM^{10}) over het jaar 2016. In de Nabijheid van het plangebied liggen geen wegen die grote invloed hebben op de luchtkwaliteit.



Figuur 4: stikstofdioxidegehalte volgens kaart uit Atlas Leefomgeving

Ter plaatse van de Bachstraat is de berekende stikstofdioxide concentratie 20-25 fg/m3. Dit is ruim beneden de norm van 40 fg/m3.



Figuur 5: concentraties fijnstof volgens kaart Atlas Leefomgeving

Ter plaatse van de Bachstraat is de berekende fijn stof concentratie PM^{10} tussen de 19-20 fg/M^3. Dit is ruim beneden de norm van 40 fg/m^3

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

a. Het plan als veroorzaker van verkeer en is daardoor een bron van slechte luchtkwaliteit.
b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad a.

Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor een bron van slechte luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer titel 5.2. ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijnstof (PM^{10}), koolmonoxide. benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO_2 en PM^{10} uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergeven in onderstaande tabel.

	norm
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 Fg/m^3
Jaargemiddelde grenswaarde $_{PM}10$	40 Fg/m^3
Daggemiddelde grenswaarde $_{PM}10$	max. 35 dagen/jaar > 50 Fg/m^3

Tabel 1: grenswaarden voor NO2 en PM10 uit de Wet luchtkwaliteit

De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in de AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

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

- De ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- De luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wet milieubeheer (WM) artikel 5.16.1.b.1°). of;
- Bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (artikel 5.16.1.b.2° Wet milieubeheer). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM^{10}, of;
- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in , past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (artikel 5.16.1.d Wet milieubeheer), of;
- Er geen grenswaarden worden overschreven door de ruimtelijke ontwikkeling.

Wat betreft de bijdragen van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet Betekende Mate Bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden.

Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer.

In het onderhavige plan bestaat het voornemen om een bedrijf te beëindigen en ter plaatste 24 appartementen te realiseren. Door de verkeer aantrekkende werking die deze wijziging veroorzaakt, ontstaat geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet Betekende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

Ad b

Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit. Op 16 januari 2009 is het besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het

besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM^{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemmingen: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg-, en bejaardentehuizen. Woningen worden niet als gevoelige bestemming gezien.

3.6.5 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden.

Het plangebied ligt buiten alle invloedgebieden van bekende risicobronnen. Er zijn geen externe veiligheidsrisico's aanwezig.

3.6.6 Kabels, leidingen en ontplofbare oorlogsresten

Kabels en leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied liggen geen hoofdleidingen.

Ontplofbare oorlogsresten

Na 1945 is de grond geroerd met de aanleg van bedrijfsgebouwen en verhardingen.

Er zijn geen ontplofbare oorlogsresten gevonden.

3.7 Natura - onderdeel Natura 2000 (Stikstof)

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

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage). Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Uit de stikstofstukken die als bijlage zijn opgenomen volgt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Rijntakken en alle andere Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

3.8 Natuur & Landschap

Er worden 3 appartementen toegevoegd binnen het toekomstige nieuwe appartementengeobuw.

Sinds 1 januari 2018 in de Wet natuurbescherming van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan nadelige effecten kunnen hebben op de aanwezige mogelijk aanwezige beschermde natuur, flora en fauna.

Door Natuurbalans - Limes Divergens BV is een quickscan beschermde natuur opgesteld met projectnummer 18-118 d.d. 22 november 2018.

3.9 Ruimtelijke veiligheid

Het plan
Het plan omvat de realisatie van appartementencomplex op de locatie waar nu nog een schildersbedrijf was gevestigd. Het betreft een L-vormig appartementengebouw met 3 bouwlagen (zie figuur 3).

Beoordeling
De veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft het plan beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Deze zijn hieronder nader beoordeeld.

Externe veiligheid

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen relevante risicobronnen aanwezig (bron: Risicoregister Gevaarlijke Stoffen/Risicokaart, EV-signaleringskaart, scenarioboek Externe Veiligheid).

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Het wettelijk kader voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening is terug te vinden in het Bouwbesluit 2012 (art. 6.30, 6.36, 6.37 en 6.38). Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid aan de regels gesteld in de “handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019” opgesteld door brandweer Nederland. Het betreft geen wetgeving, maar wordt gehanteerd als een onderlegger voor een goede ruimtelijke ordening.

Bereikbaarheid

Het appartementencomplex is te bereiken via de Bachstraat. De aansluiting van het plangebied op de Bachstraat vormt een aandachtspunt. Parkeervakken aan de Bachstraat / groenvoorziening mag geen belemmering vormen voor de inrit naar het appartementencomplex. De bochtstralen moeten voldoen aan R5.5 meter binnenbochtstraal en R10 meter Buitenbochtstraal.

Bluswatervoorziening
Er zijn geen tekeningen toegevoegd ten behoeve van de bluswatervoorziening. De ondergronds brandkraan aan de Bachstraat ligt op een te grote afstand ten opzichte van de brandweeringang van het appartementencomplex. Het algemene uitgangspunt staat hieronder vermeld. Graag zien we t.z.t. een plattegrond ter beoordeling tegemoet.

De afstand tussen een bluswatervoorziening (primair en/of secundair) en een brandweeringang is ten hoogste 40 meter. Een secundaire bluswatervoorziening in de vorm van een geboorde put moet volden aan de uitgangspunten die vermeld staan in bijlage 2 bij deze brief;

Conclusie
Op basis van de aangeleverde documenten voor het bestemmingsplan Bachstraat 29 hebben we twee aandachtspunten (een t.a.v. bereikbaarheid en een t.a.v. bluswatervoorziening) geconstateerd en nader omschreven. Deze blijven ook van kracht op de toevoeging van deze 3 appartementen.

3.10 Water

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

Algemeen

In het plangebied wordt een appartementencomplex voor de huursector gerealiseerd. Het plangebied is een binnenterrein dat wordt ontsloten via de Bachstraat. Dit plan behelst de herinrichting van het plangebied.

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Altrade. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wel wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening, de Keur voor waterkeringen en wateren. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij waterkeringen of watergangen kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden worden getoetst aan de beleidsregels.

Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebeid bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

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

- Een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- Maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;
- Een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen.

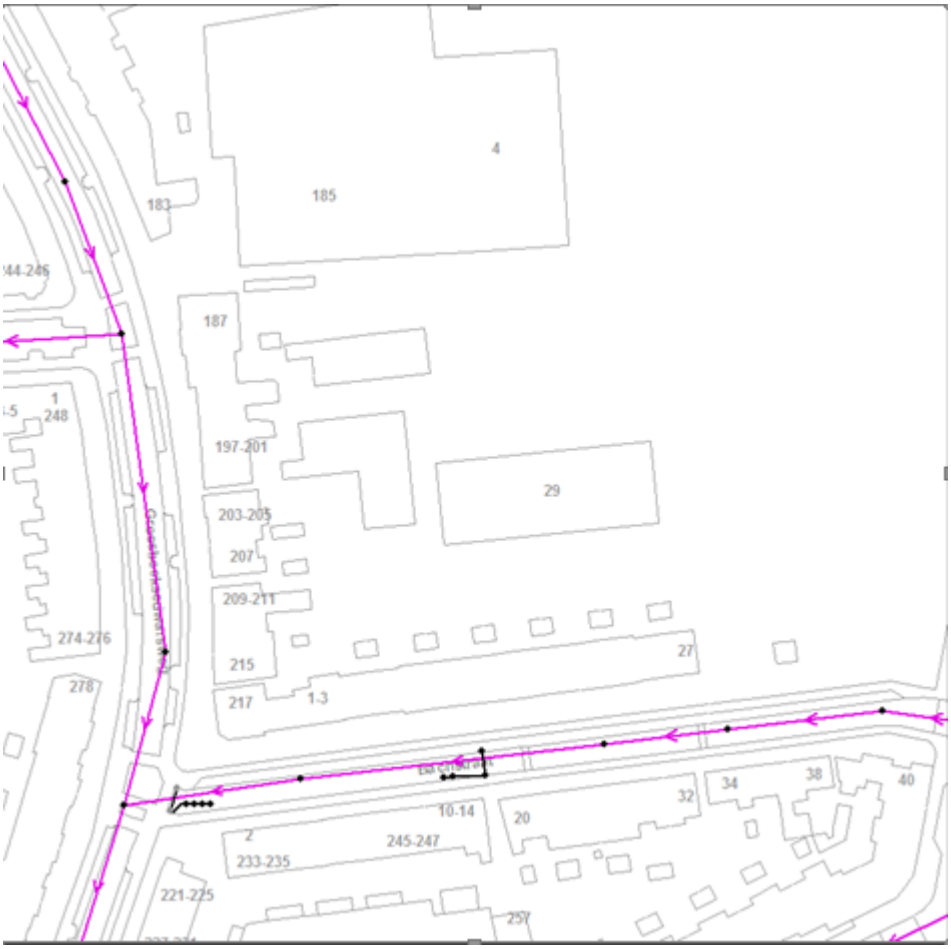
Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische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

In de Waterwet is naast de gemeentelijke zorgplicht voor regenwater ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen. Gelet op de verantwoordelijkheden van particulieren strekt deze zorgplicht niet zover dat gemeenten ook gehouden zijn (ter voorkoming van grondwateroverlast) maatregelen te nemen op percelen die in particulier eigendom zijn. Eigenaren moeten zelf zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen en gebouwen. Zij moeten in dat kader zelf bouwkundige maatregelen treffen. Dit speelt vooral bij ondergronds bouwen.

Voor indicatieve informatie over de grondwaterstanden wordt verwezen naar de milieuatlas van de gemeente Nijmegen die te vinden is via http://kaart.nijmegen.nl/milieu/. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of een verdiepte parkeervoorziening en het (tijdelijk) lozen van het bronneringswater. Op de milieuatlas is ook informatie te vinden over (resultaten en onderzoek naar) de waterdoorlatendheid van de bodem.

Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Bachstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.



Figuur 6: overzicht riolering Bachstraat

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Voor dit plan is dat niet het geval. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn. De nota 'Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag.

Het huishoudelijke afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Het is niet toegestaan gebruik te maken van bestaande aansluitingen op de riolering in de Groesbeeksedwarsweg aan de westzijde van het plangebied. Op deze riolering zijn de woningen aan die weg aangesloten en mogelijk ook de gebouwen in het plangebied via die percelen al dan niet tussen of onder de woningen door. Bij het gebruiken van bestaande aansluitingen kan het alleen gaan om eventueel aanwezige aansluitingen daar waar ook de

ontsluiting van het plangebied is en waar tevens de riooltechnische ontsluiting van het plangebied is, dus ook de plek voor nieuwe aansluitingen op de riolering.

Vuilwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het verdient aanbeveling vuilwater en hemelwater per woning of bedrijf via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren.

Voorzieningen voor de afvoer van vuilwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Rioolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig rioolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd.

3.11 Archeologie

Er wordt binnen de bestaande bebouwing 3 appartementen toegevoegd. Hiermee vinden geen nieuwe grondwerkzaamheden plaats.

Als gevolg hiervan zijn er voor het realiseren van het appartementengebouw geen archeologische maatregelen noodzakelijk.

De wettelijke meldingsplicht voor de zogenaamde toevalsvondsten blijft echter gelden.

Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet

Archeologische vondsten dan wel waarnemingen gedaan bij niet-archeologisch onderzoek moeten gemeld worden op basis van de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

Om het documenteren van toevalsvondsten en waarnemingen mogelijk te maken, verdient het aanbeveling de volgende standaardtekst bij de vergunningverlening op te nemen, die refereert aan de wettelijke meldingsplicht van archeologische waarden (ex artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet):

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.10).

Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11). Deze melding kan in de praktijk worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.

3.12 Cultuurhistorie

Er wordt binnen de bestaande bebouwing 3 appartementen toegevoegd. Hiermee vindt geen aantasting plaats van eventuele cultuurhistorische waarden zoals de Limes omdat er geen grondwerkzaamheden plaats vinden.

3.13 Conclusie

Het plan is vanuit alle beleidsvelden akkoord en er zijn belemmeringen tegen het projectvoornemen om het aantal appartementen uit te breiden van 21 naar 24.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De belanghebbende is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna:Wro) zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Derhalve kan gesteld worden dat het projectplan financieel uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het projectplan geen exploitatieplan als besteld in de Wro worden vastgesteld.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft bij de de vaststelling van het bestemmingsplan Bachstraat 29 participatie in ruime mate plaatsgevonden.

Volgens iniatiefnemer is de buurt/omwonenden enthousiast geweest over de manier waarop Burghouts als initiatiefnemer, de buurt betrokken heeft bij de ontwikkeling van het plan.

Gelet op de onderhavige geringe wijziging van 24 in plaats van 21 huurappartementen in dezelfde massa en een inmiddels gewijzigde parkeernorm willen de iniatiefnemer een inloopspreekuur houden in een gepaste lokaliteit in de buurt dan kan de initiatiefnemer het definitieve bouw-en omgevingsplan presenteren en alle ins en outs over een mogelijke start bouw.

Initiatiefnemer verwacht vanuit zijn ervaring met deze lokatie,dat veel potentiële gegadigden hierop afkomen om te horen wanneer deze huurappartementen betrokken kunnen worden.

Hoofdstuk 5 Vooroverleg

Er spelen geen rijks-, provinciale en waterschapsbelangen. Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden