

Nijmegen West - 9 (Oude Graafseweg, bouw 1 woning)

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Besluitgebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Wonen	11
3.3	Verkeer	12
3.4	Milieu	13
3.5	Water	16
3.6	Natuur & Landschap	17
3.7	Cultuurhistorie	18
3.8	Archeologie	21
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	22
4.1	Economische uitvoerbaarheid	22
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

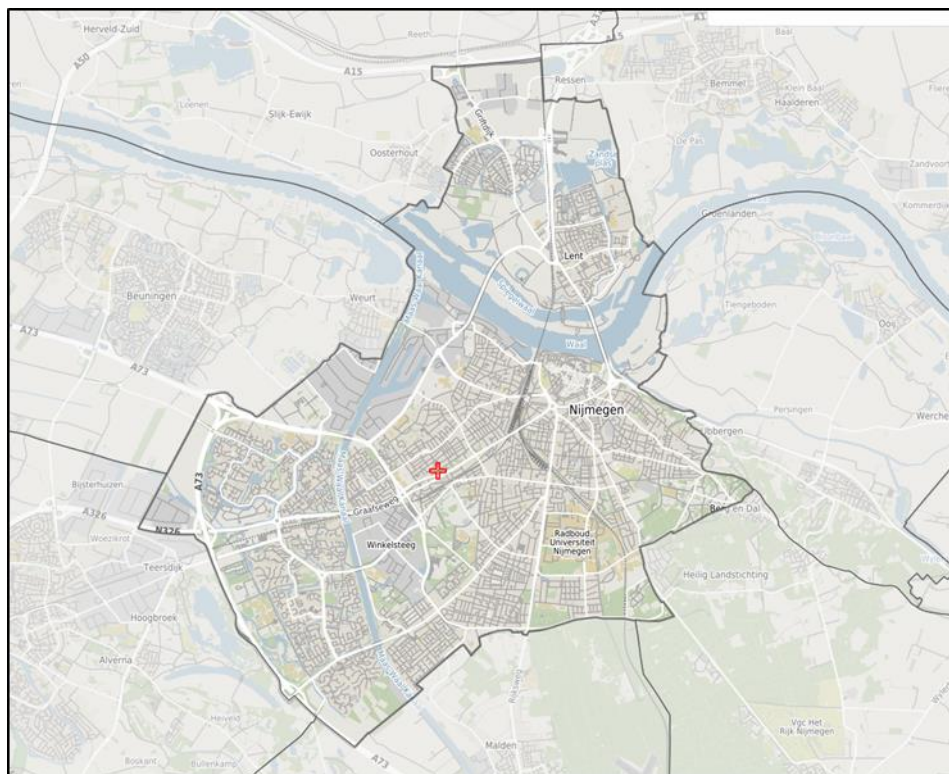
Op 24 juli 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen voor het realiseren van een woning aan de Oude Graafseweg ter hoogte van nummer 194 te Nijmegen. Het vigerende bestemmingsplan staat geen hoofdbebouwing toe buiten het bouwvlak. Een deel van de hoofdbebouwing komt buiten het bouwvlak te liggen en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hieronder treft u de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing aan.

Deze ruimtelijke onderbouwing brengt de relevante ruimtelijke en omgevingsaspecten in beeld en geeft aan of het beoogde voornemen past binnen het (ruimtelijk) beleid en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied betreft de percelen Oude Graafseweg te Nijmegen, kadastraal bekend gemeente Neerbosch, sectie H, perceelsnummers 5510 en 5408. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 953m². In figuur 1 en 2 is globaal de ligging van het besluitgebied weergegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing van het besluitgebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1: ligging van het besluitgebied in de gemeente Nijmegen

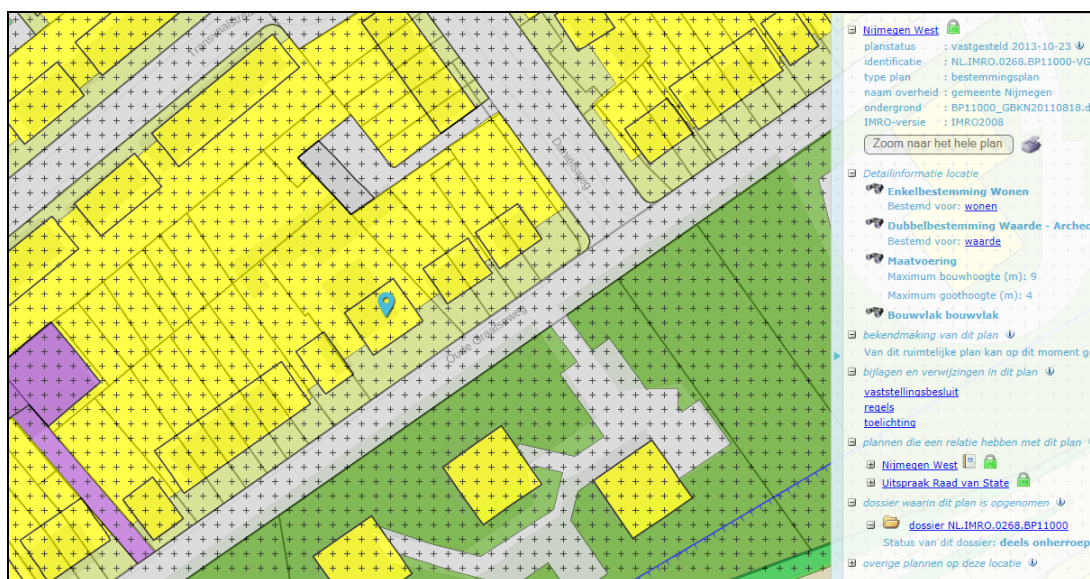


Figuur 2: overzichtskaart besluitgebied en nabije omgeving. Ter plaatse van het kruis bevindt zich het kadastrale perceel 5410.

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Nijmegen West

Het besluitgebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Nijmegen West' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming hoofdgebouwen worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak', waarbij het de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 4 en 9 meter.



Figuur 3: vigerend bestemmingsplan ter plaatse van de Oude Graafseweg 194. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de bouw van één vrijstaande woning waarvan de hoofdbebouwing gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' valt. De realisatie van de woning is dan ook niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwplan kan alleen verleend worden indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

1.3.2 Facetbestemmingsplan Archeologie

Tevens valt het besluitgebied onder de werking van het facetbestemmingsplan 'Archeologie' en heeft daarin de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden (gebieden met een hoge archeologische verwachting).

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming Waarde - Archeologie 2 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning hiervan afwijken voor bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen.

De aanvraag voorziet in de bouw van één vrijstaande woning en de omgevingsvergunning kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of anderszins is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

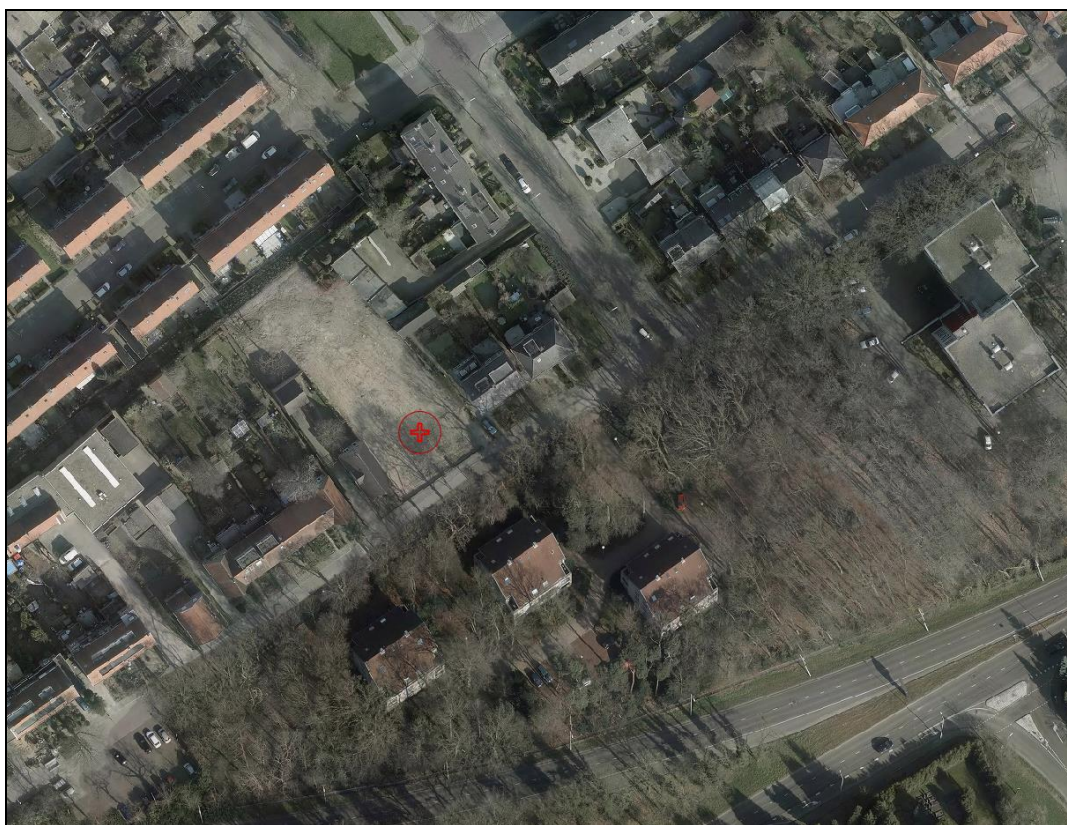
2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied ligt aan de Oude Graafseweg, een historische uitvalsweg vanuit de stad. Aan deze weg ontstaat vanaf het begin van de 19de eeuw geleidelijk bebouwing die uiteindelijk verdicht tot een gevarieerd lint van boerderijen, rijtjeswoningen en vrijstaande woningen uit verschillende perioden. Kenmerkend is de relatief losse opbouw met veelal vrijstaande bebouwing of kleine rijtjes met een sterke oriëntatie op de weg. De geleidelijke perceelsgewijze invulling heeft tevens geresulteerd in een karakteristieke diversiteit in architectuurstijlen. Voorheen bestond het plangebied uit één perceel met daarop een tuinderswoning uit 1896. Deze is in 2013 gesloopt. Momenteel ligt het perceel braak.

Bij de verdere ontwikkeling van deze bebouwingslinten is het van belang dat nieuwbouw op deze locatie zich voegt in het bebouwingspatroon:

- één hoofdgebouw met bijgebouwen naast het hoofdgebouw
- een duidelijke voorgevel die naar de openbare weg is gericht.

Figuur 4 en 5 geven een beeld van de bestaande situatie van het perceel.



Figuur 4: Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving. Ter plaatse van het rode kruis bevindt zich het perceel Oude Graafseweg 194.



Figuur 5: aanzicht vanaf de Oude Graafseweg op het besluitgebied.

2.2 Toekomstige situatie

Door de vrijstaande typologie van de woning past de woning niet volledig binnen het bouwvlak. De overschrijding is echter beperkt, waardoor het beoogde beeld van voortuinen langs de Oude Graafseweg in stand kan blijven. De verharding in de bestemming tuin betreft hoofdzakelijk de aanleg van een inrit, wat een logische samenhang heeft met de realisatie van een woning. Het beeld van de bebouwing en de inrit zijn passend in het straatbeeld en sluiten aan bij bestaande situatie in de omgeving.

De wijk Heseveld wordt gekenmerkt als een stedelijk compact woonmilieu. Dit woonmilieu kent relatief veel etagewoningen en/of woningbouw in een stevige dichtheid. Het toevoegen van één vrijstaande woning geeft ruimte aan een mix van verschillende woningtypen. Deze toevoeging van een vrijstaande woning heeft dan ook een meerwaarde voor de wijk.

Door de vrijstaande typologie en de gewenste onderlinge afstand tussen de woningen valt een gedeelte van de woning buiten het bouwvlak. De positie en omvang van de vrijstaande woning passen binnen het straat- en bebouwingsbeeld. De overschrijdingen leveren geen onevenredige nadelige effecten op voor aangrenzende percelen.

De bebouwing in de omgeving heeft hoofdzakelijk een bouwhoogte van twee lagen met kap. Het bouwplan sluit daar qua goot- en bouwhoogte goed op aan. De overschrijding van de goothoogte is passend in het straatbeeld en levert geen onevenredige nadelige effecten op voor aangrenzende percelen.

Alles overwegend kan vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt medewerking worden verleend aan de afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Wonen

Woonvisie Nijmegen 2015 - 2020

De gemeente Nijmegen heeft in haar Woonvisie 2015-2020: Samen werken aan goed wonen het woonbeleid voor de komende jaren beschreven. Ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonstad blijft voor iedereen. We willen dat het in Nijmegen goed wonen is voor arm en rijk, jong en oud, autochtoon en allochtoon, nu en in de toekomst. Er wordt bijzondere aandacht gegeven aan segmenten die niet vanzelfsprekend vanuit de markt worden opgepakt, zoals sociale huur, middeldure huur en wonen met zorg voor ouderen en kwetsbaren. Bewoners binden in een ongedeelde stad, dat is de constante in ons woonbeleid door de jaren heen. Betaalbaarheid van het wonen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Wonen kan ook duurzamer, met minder energiegebruik en lagere woonlasten. We willen toekomstbestendige en gevarieerde wijken die voorzien in de woningbehoefte. Dit betekent op stedelijk niveau een mix van woonmilieus en per wijk een wisselende mix van woningtypen. We ontwikkelen en beheren met respect voor de identiteit van buurten en wijken. Want elke wijk is anders. Nijmegen wil een moderne sociale stad zijn met ruimte en kansen voor iedereen.

Woonbeleid

Het beleid houdt in dat we (woningbouw)ontwikkeling in de bestaande stad toestaan en toetsen aan een aantal criteria. Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen worden getoetst aan de volgende criteria: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente.

Kort gezegd zijn er drie leidende criteria vanuit wonen:

- de ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk (de criteria maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid en differentiatie woningaanbod zijn hierin samengenomen) en/of;
- De locatie is geschikt voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en er is volgens het vastgestelde Planningskader wonen met zorg (januari 2018) ruimte voor ontwikkelingen in het betreffende woonservicegebied (criterium doelgroepenbeleid).

Met de nieuwe extra opgaven aan sociale huurwoningen voor o.a. kwetsbaren en statushouders is het toevoegen van goedkope (sociale) huurwoningen ook een mits! Hierbij is het wel afhankelijk van typologie, kwaliteit en locatie of goedkope huurwoningen een kwalitatieve toevoeging vormen.

Doorwerking plangebied

De locatie is gelegen binnen de wijk Heseveld en heeft op dit moment al een woonbestemming. De wijk kent relatief veel etagewoningen en/of woningbouw in een stevige dichtheid. Het toevoegen van een vrijstaande woning geeft ruimte aan een mix van verschillende woningtypen. Vanuit het beleidsveld wonen is er geen bezwaar tegen het toevoegen van een vrijstaande woning omdat dat het plannemen niet geschikt is voor wonen en zorg en de ontwikkeling zich niet leent voor een goedkope huurwoning.

3.3 Verkeer

3.3.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:

Het plangebied ligt aan de Oude Graafseweg en wordt voor het gemotoriseerd verkeer via deze weg ontsloten. Betreffende weg functioneert als erftoegangsweg.

Langzaam verkeer:

Het plangebied kan vanuit Oude Graafseweg ontsloten worden door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer:

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Graafseweg. Deze bevinden zich op circa 400 tot 530 meter loopafstand, ter hoogte van het kruispunt Graafseweg - Dennenstraat.

3.3.2 Expeditie

Het expeditie verkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

3.3.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemeente Nijmegen Herziening (2016)'. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "schil/ overloopgebied". Voor de in dit plan voorgestelde woning geldt dat deze vallen onder "woningen groot" en heeft daardoor een parkeernorm van 1,60 parkeerplaats per woning. In het voor gestelde plan zijn twee parkeerplaatsen geprojecteerd en deze voldoen aan de gestelde beleidsregels van parkeren.

3.3.4 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is bepaald welke snelheidsregime er geldt. Op de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen geldt 50 km/h. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/h. Het plangebied ligt aan een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h.

3.3.5 Verkeerstoename

De verkeerstoename is niet significant.

3.3.6 Doorwerking plangebied

Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

3.4 Milieu

3.4.1 Bedrijvigheid

In deze ruimtelijke verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Daarnaast zijn verkeer en visuele aspecten van belang en mogelijk andere hinderaspecten. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Daarnaast wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones, elektromagnetische velden etc.

Op het perceel kan al een woning worden gebouwd er is dus geen sprake van hinder van de nieuwe woning naar het omliggende woongebied. In de directe omgeving liggen geen bedrijven met substantiële hinder op de nieuwe woning.

Doorwerking plangebied

Vanuit de milieuzonering is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

3.4.2 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

- Adviesbureau Bijvelds, Verkennend bodemonderzoek locatie Oude Graafseweg 194 Nijmegen, kadastraal sectie H, nr. 4521, rapportnummer 02013003, 8 juli 2013; dit onderzoek werd gehouden nadat er puin, afkomstig van de sloop op de locatie was verwijderd;
- Verkennend asbestonderzoek aan de Oude Graafseweg 194 te Nijmegen, Milon, 22 december 2016, projectnummer 20161953-1;

Uit de onderzoeken blijkt het volgende:

- de bovengrond (0,0 - 0,50 m-mv) is licht verontreinigd met kwik, lood, zink en minerale olie;
- in de ondergrond (0,50 - 2,0 m-mv) is geen verhoogd gehalte aan verontreinigende stoffen aangetoond in de onderzochte bodemonsters;
- het grondwater is niet onderzocht (dieper dan 5 m-mv);
- er is geen asbestverontreiniging aangetoond

Doorwerking plangebied

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bouw op deze locatie.

3.4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet

onderzoeksplichtig.

De woningen liggen binnen de onderzoekszone van de Graafseweg. De Oude Graafseweg, in de nabijheid van de woningen, is een weg met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur en dus niet gezoneerd.

De woningen liggen op grote afstand, circa 80 meter, van de Graafseweg en ook staat er tussenliggende afschermende bebouwing tussen de woningen en de Graafseweg. De Graafseweg levert daardoor geen relevante geluidsbelasting op de gevel van de woningen.

De woningen liggen aan de doodlopende Oude Graafseweg. Hierdoor rijdt er alleen wat bestemmingsverkeer op de Oude Graafseweg. De Oude Graafseweg levert daardoor geen relevante geluidsbelasting op de gevel van de woningen.

Ter plaatse van de woningen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, uit de Wet geluidhinder, niet overschreden. Verder levert de niet gezoneerde weg geen relevante geluidsbelasting op de woningen. De geplande ontwikkeling kan daarmee worden gerealiseerd zonder dat er met betrekking tot geluid procedures nodig zijn. Verder worden er geen bijzondere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel van de woningen en ook niet aan de indeling. De woningen moeten wel voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

Doorwerking plangebied

Er zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen bouwplan.

3.4.4 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is een beoordelingskader opgenomen voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Doorwerking plangebied

Omdat er in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven aanwezig zijn, vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4.5 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 door 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. De volgende risicobronnen hebben invloed op het bestemmingsplan gebied.

- Het spoor van Nijmegen naar Den Bosch
- Broekman Logistics Nijmegen BV, Vlotkampweg 67

Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. De PR contour van de spoorlijn Nijmegen en Bosch komt niet buiten de transportas zelf. Ook de PR contour van Broekman komt niet buiten bedrijventerrein Westkanaaldijk en valt dus niet over het plangebied. Het PR vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. Het groepsrisico dient verantwoord te worden. Het plangebied ligt op ongeveer 260 meter van het spoor Nijmegen-Den Bosch. Op meer dan 200 met afstand is er alleen een zeer onwaarschijnlijk toxisch ongevalsscenario mogelijk. Tevens is er sprake van de toevoeging van slechts 1 woning en dus geen meetbare toename van het groepsrisico.

Bij een ongevalsscenario met de opslag van gevaarlijke stoffen bij Broekman Logistics kan in een zeer onwaarschijnlijk geval het plangebied bereikt worden. De PR 10-8 contour van het bedrijf valt echter niet over het plangebied. Ook Hier geldt dat de toename van het groepsrisico niet meetbaar is.

Het groepsrisico is daarom (voor spoor als voor Broekman) op een standaard wijze verantwoord in de beleidsvisie van februari 2014 (Beleidsvisie Externe Veiligheid Nijmegen, 2014 pagina 33).

Doorwerking plangebied

Op grond van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.4.6 Ruimtelijke veiligheid

Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid

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

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd.

Situering van gebouwen

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

Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen met betrekking tot de situering.

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft is in beginsel belangrijk dat panden in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn/is te bereiken. Daarbij is/zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de (hoofd)toegang van de gebouwen/het gebouw van belang. Deze toegang moet tot op 10 meter voor hulpverleningsvoertuigen te benaderen te zijn en er dient een opstelplaats voor de brandweer te zijn (conform artikel 6.37 Bouwbesluit 2012). Doodlopende wegen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.

Het voorliggende plan heeft op dit aspect geen consequenties voor de hulpverlening.

Bluswatervoorziening

Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoegang van gebouwen dient conform Bouwbesluit maximaal 40 meter te bedragen. De benodigde capaciteit van een dergelijke voorziening is voor de betrokken panden in dit plangebied minimaal 30 m³ water per uur.

De situatie qua bluswatervoorziening op deze locatie voldoet aan deze vereisten.

Conclusie

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen beperkingen ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

3.5 Water

3.5.1 De watertoets

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012 en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Bestuursakkoord Water (mei 2011)
- Landelijke Handreiking Watertoets 3 (RIZA, december 2009)
- Waterplan 2010 - 2015 (WP4)
- Waterbeheersprogramma 2016-2021 (Waterschap Rivierenland, vastgesteld op 27 november 2015, ingegaan op 22 december 2015)

3.5.2 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Heseveld. Voor dit gebied zijn het Waterplan Nijmegen (2001), het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 tot en met 2016 en de Nota Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer (2013) relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

3.5.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

3.5.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en -stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een grondwatergerelateerde locatiekeuze: geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur);
- een waterproof bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen (bijvoorbeeld kruipruimteloos)

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

3.5.5 Riolering / hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Oude Graafseweg. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In de Oude Graafseweg ligt tevens infiltratieriolering waarheen hemelwater van een deel van de openbare en particulier verharde oppervlakken afvoert. Deze infiltratieriolering heeft geen restcapaciteit voor extra hemelwater.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. Gemeente Nijmegen hanteert bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwater'.

Een aansluiting op de riolering is geen onderdeel van de omgevingsvergunning. Deze moet apart bij de gemeente aangevraagd worden. Elke woning moet een eigen aansluiting op de riolering hebben. Het is niet uitgesloten dat een bestaande aansluiting gebruikt kan worden. Geadviseerd wordt voor het aanvragen van de aansluiting op de riolering contact op te nemen met de afdeling Kwaliteitsbeheer van de gemeente.

Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Voor plannen waarbij 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 dient een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan ingediend te worden.

Doorwerking plangebied

Vanuit het beleidsveld Water zijn er geen bezwaren aangaande deze ontwikkeling.

3.6 Natuur & Landschap

Vanuit het beleidsveld Natuur & Landschap zijn er geen bezwaren aangaande deze ontwikkeling.

3.7 Cultuurhistorie

3.7.1 Rijksbeleid

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren.

De Erfgoedwet vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

3.7.2 Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening

De aanwijzing van gemeentelijke monumenten, bouwhistorie monumenten, identiteitsbepalende objecten en beschermde stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. Afhankelijk van de beschermingsvorm is voor wijziging, verbouw en sloop al dan niet een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten. Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld. Diverse gebouwen en objecten in Nijmegen Zuid staan op de aandachtslijst.

Nota Cultureel Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als

beschermde monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Figuur 6: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met de ligging van het plangebied

Het betreffende plangebied valt binnen gebiedstype 3 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 3 is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en / of cultuurlandschap. Bij de bebouwing gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen. In bestemmingsplannen wordt maatwerk toegepast ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden, indien sprake is van:

- a. cultuurhistorisch waardevolle structuren;
- b. cultuurhistorisch waardevolle ensembles en zones;
- c. cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Bij cultuurhistorisch waardevolle structuren gaat het om lijnvormige elementen, zoals bijvoorbeeld wegen, dijken, wallen, lanen en waterlopen. Bij cultuurhistorisch waardevolle ensembles gaat het om plekken in het stadsweefsel, die van belang zijn vanwege de historische en/of ruimtelijke samenhang tussen objecten en structuren met bijzondere historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Het betreft complexen, en terreinen en gebieden met een herkenbaar karakter dat relatie houdt met de ontwikkelingsgeschiedenis en die een belangrijk onderdeel vormen van de historische gelaagdheid van de buurt, wijk of stad.

Bij cultuurhistorisch waardevolle zones gaat het om bebouwingslinten die zich geleidelijk hebben ontwikkeld langs historische uitvalswegen, landwegen en enkele nieuw aangelegde straten. Nog bestaande historische bebouwingslinten maken de historische ontwikkeling van Nijmegen voelbaar.

Bij cultuurhistorisch waardevolle gebieden gaat het om gebieden die van belang zijn vanwege de duidelijk aanwezige gebiedskarakteristiek, de gave stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren en een hoge dichtheid aan waardevolle (beschermde) gebouwen en groenelementen. In deze gebieden bestaat een samenhang tussen één of meerdere van de volgende aspecten:

- historische geografie: (relicten van) het cultuurlandschap;
- historische stedenbouw: gegroeide of planmatig tot stand gekomen stadsweefsel (ruimtelijke samenhang tussen wegenpatroon, verkavelingsstructuur, bebouwing);
- historische bouwkunst: beschermde monumenten, karakteristieke gebouwen en/of

- andere waardevolle objecten;
- historisch groen: tuinen, parken, landgoederen en of andere waardevolle groenstructuren.

3.7.3 Huidig beeld

Het plangebied ligt aan de Oude Graafseweg, een historische uitvalsweg vanuit de stad. Aan deze weg ontstaat vanaf het begin van de 19^e eeuw geleidelijk bebouwing die uiteindelijk verdicht tot een gevarieerd lint van boerderijen, rijtjeswoningen en vrijstaande woningen uit verschillende perioden.

Het perceel Oude Graafseweg 194 is onderdeel van een cluster van 5 percelen die voor 1850 haaks op de helling van de spoelzandwaaier zijn ontgonnen. In 1896 is op het perceel een tuinderswoning gebouwd. Deze is in 2013 gesloopt.



Figuur 7: Topografische kaart uit 1850 met daarop de cluster vroege percelen aan de noordzijde van de Oude Graafseweg, haaks op de helling van de spoelzandwaaier. Het tweede perceel van links is het perceel Oude Graafseweg 194.



Figuur 8: Tuinderswoning uit 1896

3.7.4 Doorwerking plangebied

de bouw van de woning past binnen het bestaande lint met gevarieerde bebouwing. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zijn er daarom geen bezwaren tegen het bouwplan.

3.8 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen ligt het plangebied Oude Graafseweg 194 in een gebied van middelhoge archeologische waarde. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Waarde Archeologie 2'. In dit gebied geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm -mv archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 1.480 m², en de beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring tot ca. 80 cm -mv. Archeologisch onderzoek dient daarom plaats te vinden voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden.

Bureau voor Archeologie heeft in opdracht van Milon een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor het plangebied. In het plangebied zullen twee woonhuizen worden gebouwd. Het archeologisch onderzoek was noodzakelijk om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied en of door de voorgenomen bodemingrepen archeologische waarden kunnen worden aangetast.

Bureau voor Archeologie heeft van het bureauonderzoek verslag uitgebracht in het rapport d.d. 3 februari 2017: I.S.J. Beckers, Bureau voor Archeologie Rapport 446. Oude Graafseweg 194, Nijmegen, gemeente Nijmegen: Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase.

Naar aanleiding van het onderzoek komt Bureau voor Archeologie tot het volgende advies: "In het plangebied zijn zes boringen gezet tot een diepte variërend van 100 tot 230 cm -mv. Hieruit blijkt dat in het plangebied direct onder een verstoringslaag de C-horizont van de smeltwaterwaaiër aanwezig is. De oorspronkelijke podzolbodem zal verstoord zijn geraakt. Waarschijnlijk is dit tijdens de recente sloopwerkzaamheden gebeurd. Het potentiële archeologische verwachtingsniveau zal in het plangebied verstoord zijn geraakt. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling."

Doorwerking plangebied

Het onderzoek heeft daarmee aangetoond dat door de bouwplannen geen archeologische waarden bedreigd worden. Dit betekent dat aan de realisatie ervan geen voorwaarden zullen (hoeven) worden verbonden ter bescherming van archeologische waarden en dat vanuit dat oogpunt geen bezwaar tegen de gevraagde ontwikkeling bestaat.

Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit binnen drie dagen te melden bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed of bij de gemeente (artikel 5.10 Erfgoedwet).

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan zijn de kosten anderszins verzekerd (artikel 6.12 Wro) door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (ontwikkelingsovereenkomst), derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel zijn afspraken gemaakt in de ondertekende overeenkomst met de ontwikkelaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening zal er inspraak plaatsvinden via de zienswijzeprocedure. De ontwerp omgevingsvergunning (met projectafwijkingsbesluit) zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kan eenieder eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken. De tervisielegging wordt gepubliceerd in het elektronische Gemeentebblad en in de "Staatscourant".