

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In april 2017 is het winkelcentrum Weezenhof verwoest door een uitlaande brand. Vanaf 2019 worden plannen ontwikkeld om herbouw en herontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk te maken. De thans voorliggende herontwikkeling betreft de bouw van een appartementencomplex boven op het te herbouwen winkelcentrum. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is in categorie D (sectie D 11.2) opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder deze drempelwaarden (119 woningen). Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3 Leeswijzer

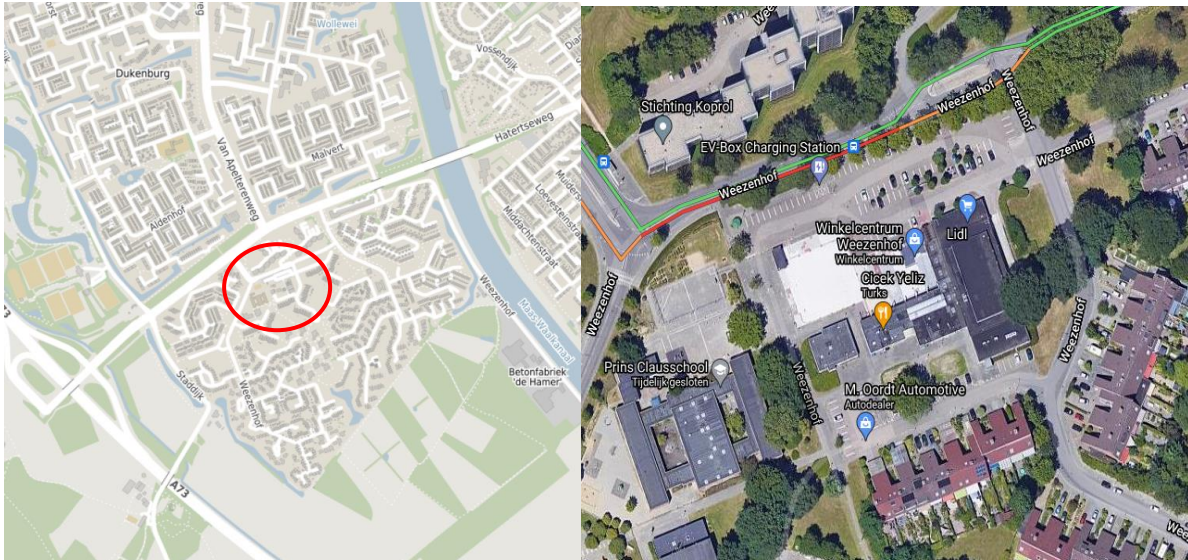
Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan Weezenhof 10e straat. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door Weezenhof 5525-5512 en aan de westzijde door Weezenhof 5317-5301. Aan de noord- en zuidzijde wordt de grens gevormd door Weezenhof 10e straat en Weezenhof 5524-5516. In figuur 1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1

2.2 Kenmerken van het project

Met het plan wordt de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof mogelijk gemaakt. De nieuwbouw gaat uit van het winkelcentrum en woningen in de plint met daarboven appartementen. In totaal betreft de ontwikkeling 119 wooneenheden.

Het complex varieert in bouwhoogte van drie tot maximaal twaalf bouwlagen in een carré opstelling. Het parkeren voor bewoners, winkelend publiek en bezoekers zal op maaiveldniveau plaatsvinden.

3. Milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Hiervoor wordt per sectoraal aspect een analyse gedaan om te bepalen of het project leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.1 Verkeer en parkeren

Voor het verkeer is het belangrijke te bepalen dat het extra verkeer opgevangen kan worden op het huidige wegennet. Het plangebied wordt ontsloten door de Weezenhof 10^e straat die aansluit op de Van Boetbergweg. De ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking. Op basis van het beoogde aantal woningen en winkels is berekend dat de verkeersgeneratie 1900 mvt/etmaal zal zijn. Gezien de uitstekende ontsluiting van de locatie zal deze verkeerstoename niet tot knelpunten leiden. Andere effecten zoals een afname van verkeersveiligheid zijn ook niet te verwachten.

Op basis van de gemeentelijke parkeercijfers zouden er ongeveer 183 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden om de parkeerbehoefte op te vangen. De parkeerbehoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor de aspecten verkeer en parkeren zijn daarmee uitgesloten.

3.2 Geluid

De functies die mogelijk worden gemaakt zijn in de Wet geluidhinder beschreven als geluidgevoelige functies (wonen). Gezien de ligging binnen de gezondeerde geluidsbronnen van de Weezenhof en de Van Boetbergweg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Dit is verricht door Eco Consultancy (bijlage 4). Voor wegverkeerslawaai geldt dat ten gevolge van het wegverkeer over de gezondeerde wegen wel sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Om de realisatie mogelijk te maken is het aanvragen van hogere waarden benodigd. In dit kader is gekeken of wordt voldaan aan de ontheffingsvoorwaarden, dit blijkt het geval. Daarmee kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect geluid worden uitgesloten.

Waarborging van een kwalitatief goed leefklimaat op het gebied van geluid wordt ondervangen in de wet Geluidhinder. Het activiteitenbesluit sluit hierop aan met richtlijnen voor het geluid van inrichtingen (wet Milieubeheer). Niet altijd biedt dit kader houvast. Soms is het beter om ook naar een besluit te kijken vanuit de optiek van een “goede ruimtelijke ordening”. Dit kan er toe leiden om strenger te zijn dan de wet voorschrijft.

In het geval van het winkelcentrum Weezenhof is daarom gekeken of de aanwezigheid van een hoog bouwvolume middels reflecties van invloed is op de geluidsbelasting en zodoende de geluidsbeleving. De bestaande bronnen zijn het wegverkeer en de Prins Clauschool. Uit ons onderzoek blijkt dat door reflecties de geluidsbelasting op de noordelijk gelegen woningen toeneemt in de orde van grootte van 0,1dB tot 0,4dB. Aan de zuid, west en oostzijde is geen verschil meetbaar.

Een dergelijke verschil in intensiteit is door het menselijk gehoor niet waarneembaar en zal dus geen merkbare gevolgen hebben voor de geluidsbeleving. Bezien vanuit een “goede ruimtelijke ordening” naar de geluidsbeleving als gevolg van reflecties, wordt dit in deze situatie aanvaardbaar geacht.

3.3 Luchtkwaliteit

Het plan heeft een verkeersaantrekkende werking. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw winkelcentrum met woningen. De verkeersaantrekkende werking van het nieuwe plan veroorzaakt ten opzichte van de bestaande situatie een toename van 247 mvt/etmaal (zie de verkeersnotitie “Verkeerszaken Winkelcentrum Weezenhof”, 8 november 2021). Hierdoor zal geen verslechtering van meer dan 3% ontstaan. Een verdere luchtverontreinigende werking wordt niet verwacht. De ontwikkeling valt daarbij onder de noemer ‘woningbouw tot 1.500 woningen langs één ontsluitingsweg’. Daarmee valt het onder de regeling NIBM (Niet in betekenende mate). Dit betekent dat nader onderzoek niet noodzakelijk is, de bijdrage aan luchtverontreinigende stoffen in de lucht is dusdanig klein dat deze niet in betekenende mate is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nog wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan met behulp van de NSL-monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde rekenpunten liggen over het plangebied. Uit de onderstaande figuur 2 blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ in 2019 ter plaatse onder de 18 µg/m³ bedraagt.

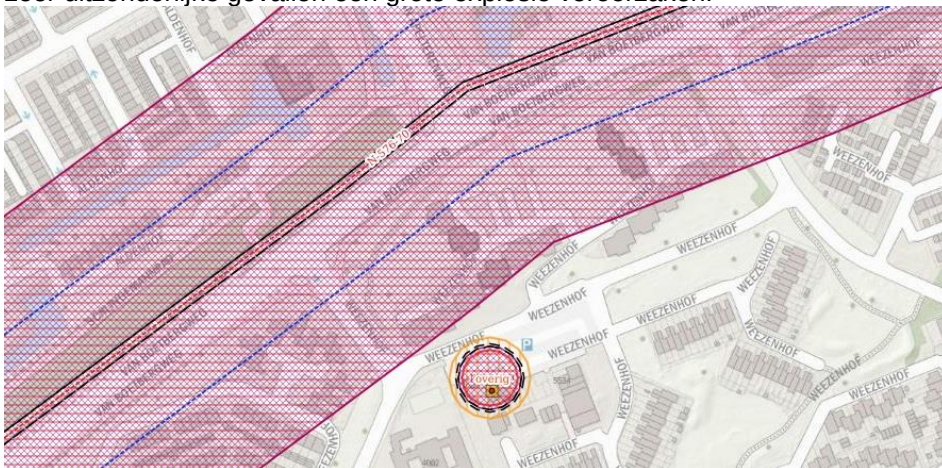


rst
Figuur 2

Gezien de achtergrondwaarden ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden liggen zal de projectbijdrage met zekerheid niet leiden tot een overschrijding. Er is dan ook geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen voor het aspect luchtkwaliteit.

3.4 Externe veiligheid

Binnen het plangebied ligt nu een propaantank. De propaantank is ten behoeve van het tijdelijke 'Huis van de Weezenhof'. Bij de ontwikkeling van dit plan dient deze propaantank te worden verwijderd. Een propaantank midden in een woonwijk is ongewenst vanwege de over het algemeen ruim aanwezige alternatieven (gas, warmte, Electra). Met name het laden en lossen met tankauto's van 20-40m³ kan in zeer uitzonderlijke gevallen een grote explosie veroorzaken.



Locatie tijdelijke propaantank

Het 'Huis van de Weezenhof' is een tijdelijke voorziening die als gevolg van dit plan zal komen te vervallen en daarmee ook de propaantank.

Onder voorwaarde dat de propaantank verwijderd wordt zijn er voor dit plan geen nadelige effecten vanuit externe veiligheid.

3.5 Bodem en water

3.5.1 Bodem

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging ten opzichte van de huidige situatie. Hierom is er bodemonderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd welke de conclusie van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigd (bijlage 7)

Bodemkwaliteit VOCl-verontreiniging 2021 (vluchtige organische gechloreerde koolwaterstoffen)

Ter plaatse van de Weezenhof 5508 is in de grond een achtergrondwaarde-overschrijding gemeten aan PER (tetrachlooretheen). Naar verwachting vindt weinig of geen nalevering meer plaats naar het grondwater. In het grondwater is in het brongebied maximaal een tussenwaarde overschrijding gemeten aan PER en CIS (cis-dichlooretheen). Verder stroomafwaarts zijn licht verhoogde concentraties PER en CIS gemeten.

Algemene bodemkwaliteit 2021

Van zowel de onderzochte NEN parameters als asbest, zijn in de grond geen verhoogde gehalten gemeten. Daarnaast zijn in de bovengrond minimale gehalten PFAS gemeten. In het grondwater zijn, buiten de verhoogde concentraties PER en CIS geen andere parameters verhoogd.

Conclusie

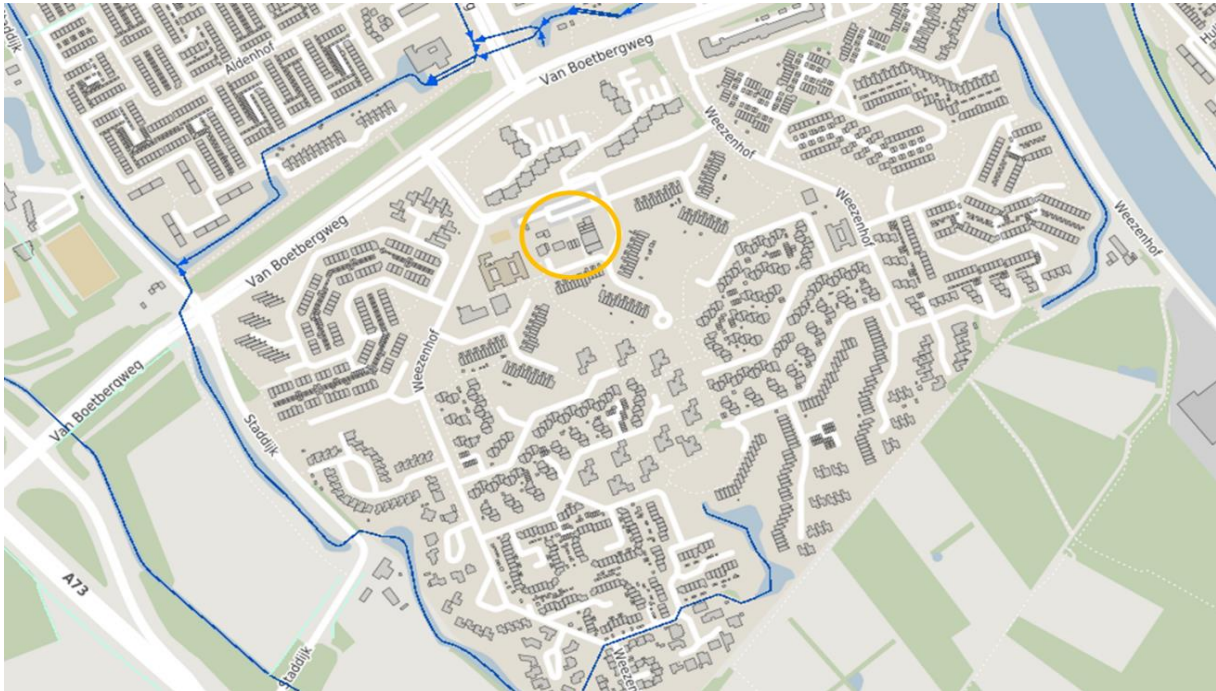
De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bouw op deze locatie.

3.5.2 Water

Het plan behelst de herontwikkeling van Winkelcentrum Weezenhof, waarbij zowel commerciële/maatschappelijke voorzieningen als woningen gerealiseerd zullen worden. Het gaat hierbij om maximaal 119 huurwoningen. De ontwikkelingen zullen plaatsvinden op terrein van het door een

brand verwoeste deel van het winkelcentrum. Het gaat hier om kadastraal perceel Hatert O 789 en omliggende percelen. In de bestaande situatie is het terrein grotendeel verhard, in de nieuwe situatie zal meer groen terugkomen. Er is daardoor een afname van verhard oppervlak.

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied in een wijk waarin regenwaterriolering afstromend hemelwater naar oppervlaktewater afvoert. In de wijk Weezenhof ligt het oppervlaktewater rondom de wijk. De volgende figuur toont het plangebied en de dichtstbij gelegen watergang ten noorden van het plangebied. Het betreft de A-watergang met nummer A-140055.



Figuur 1. Overzicht legger wateren Waterschap Rivierenland.

De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is 9914 m² verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt 9586 m² verhard oppervlak aangelegd, waarvan een deel gerealiseerd zal worden als halfverharding of daktuin. De afname van het verharde oppervlak is tenminste 328 m². Dit betekent dat hiervoor geen aanvullende waterberging gemaakt hoeft te worden vanuit de eisen van Waterschap Rivierenland.

De eerste waterberging zal plaatsvinden in de wadi's binnen het plangebied. Vanuit de wadi's wordt het water vertraagd naar de nieuw te graven watergang afgevoerd. Alleen bij nood situaties kan er directe overstort via de slokops plaatsvinden. Hierdoor stelt het Waterschap Rivierenland eisen aan de benodigde berging.

Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem zijn hiermee uitgesloten.

3.6 Fauna en flora

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebied (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten.

Voor het plangebied is een quickscan fauna en flora uitgevoerd en een vervolg onderzoek. Hieruit komt de volgende conclusie: De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is redelijkerwijs uitgesloten door het ontbreken van waarnemingen hiervan. Doordat er geen verblijven zijn waargenomen binnen het projectgebied, is er geen sprake van een negatief effect op vleermuisverblijven als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen.

Tevens is er een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd voor drie bomen binnen het plangebied. Bij een vervolg BEA moet bepaald worden welke maatregelen genomen moeten worden voor duurzaam behoud van de bomen.

Fauna en flora staat de realisatie van het plan niet in de weg.

3.7 Niet gesprongen explosieven

Het plangebied betreft een niet verdacht gebied. Er worden geen niet-gesprongen explosieven verwacht. Het protocol toevalstreffers is wel van toepassing.

3.8 Cultuurhistorie en archeologie

3.8.1 Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Nijmegen. Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. De waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen. Voor het plangebied geldt dat er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied worden weergegeven.

Negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden zijn daarmee uitgesloten.

3.8.2 Archeologie

Het plangebied Winkelcentrum Weezenhof lag voor de bestemmingsplanwijziging in een gebied met de wetgevingszone - waarde archeologie 1.

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zijn er twee vooronderzoeken uitgevoerd, waarop door de Gemeente Nijmegen een beoordeling heeft plaatsgevonden. De resultaten van het vooronderzoek staan in bijlagen 11 en 12.

Op basis van de resultaten van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied de oorspronkelijke bodem nog grotendeels intact is en dat er een hoge archeologische verwachting bestaat voor holocene nederzettingsresten en/of begravingen vanaf het neolithicum tot en met Romeinse tijd.

Ook kan nog geen gespecificeerde archeologische verwachting worden opgesteld. Daarvoor dient meer onderzoek te worden uitgevoerd op basis waarvan de Gemeente Nijmegen als bevoegd gezag een selectiebesluit kan nemen over al dan niet het behouden van een eventuele vindplaats.

Dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een Opgraving variant archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop gevolgd door een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven waarbij het hele plangebied wordt onderzocht.

Het is niet mogelijk om dit onderzoek voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging binnen het plangebied uit te voeren. Het winkelcentrum blijft tot namelijk tot aan de sloop en nieuwbouw in gebruik.

De gemeente Nijmegen heeft besloten om de fase van onderzoek naar de fase van de benodigde omgevingsvergunning door te schuiven. Er zal een vooraf door de gemeente Nijmegen goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen ten behoeve van een Opgraving (variant van archeologische begeleiding) van de sloop gevolgd door een Inventariserend Veldonderzoek door proefsleuven moeten worden aangeleverd.

Het uitgevoerde onderzoek heeft voldoende gegevens opgeleverd om te kunnen concluderen dat de huidige wetgevingszone - waarde archeologie 1 , een lage of onbekende waarde, niet passend is voor het plangebied. Daarom zal het plangebied met deze bestemmingsplanwijziging worden opgewaardeerd en de dubbelbestemming waarde archeologie – 2 krijgen.

Archeologie levert geen belemmering voor de ontwikkeling op.

3.9 Mitigerende maatregelen

Uit voorgaande analyse van de verschillende sectorale aspecten blijkt dat er geen mitigerende maatregelen benodigd zijn om belangrijke nadelige milieugevolgen uit te kunnen sluiten. Wel geldt er een uitvoeringsvereiste. Zo is er met betrekking tot geluid een besluit hogere waarden benodigd.

4. Conclusie

Uit de analyse van de verschillende sectorale aspecten blijkt dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r. procedure wordt niet noodzakelijk geacht.