
NIJMEGEN CENTRUM – BINNENSTAD – 15 (OPTOPPING APPARTEMENTEN, VOORMALIG V&D PAND)

GEMEENTE NIJMEGEN

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

27 oktober 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 27 oktober 2022
KENMERK 20211767

PROJECT Nijmegen Centrum – Binnenstad – 15 (optopping appartementen, voormalig V&D pand)

PROJECTLEIDER mr. S.P.A. van Bogget

OPDRACHTGEVER MWPO Feniks Nijmegen BV

AUTEUR S. Lie



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en omvang van het project	7
2.1 Plaats van het project	7
2.2 Kenmerken van het project	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	13
3.1 Verkeer en parkeren	13
3.2 Geluid	15
3.3 Bodem en water	16
3.4 Natuur	17
3.5 Luchtkwaliteit	18
3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	18
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	21
3.8 Bezinning en windhinder	24
3.9 Aanlegwerkzaamheden	25
3.10 Mitigerende maatregelen	25
4. Conclusie	26
Bijlagen	27
Bijlage 1 – Bezonningsstudie	27
Bijlage 2 – Windhinderonderzoek	28
Bijlage 3 – Onderzoek industrielawaai	29
Bijlage 4 – Onderzoek wegverkeerslawaai	30
Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek	31
Bijlage 6 – Waterbuffering	32
Bijlage 7 – Bureauonderzoek archeologie	33
Bijlage 8 – Archeologie verkennend booronderzoek	34
Bijlage 9 – Quicksan Wet natuurbescherming	35
Bijlage 10 – Memo stikstofberekening	36
Bijlage 11 – Stikstofberekening gebruiksfase	37
Bijlage 12 – Nader ecologisch onderzoek	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd om het voormalige V&D gebouw op de Grote Markt 1-3 in Nijmegen een nieuwe functie te geven. Initiatiefnemer is voornemens om in het gebouw appartementen te herontwikkelen. De huidige bebouwing wordt getransformeerd naar appartementen, horeca en kantoren. De commerciële ruimten op de begane grond blijven behouden.

De ontwikkeling is deels in strijd met het huidige bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Binnenstad'. Op de beoogde locatie geldt de bestemming 'Detailhandel'. Wonen is hier niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 181 woningen en 1.510 m² aan commerciële ruimten. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is waarin dit document in voorziet.

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 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 omvang 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 omvang 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.

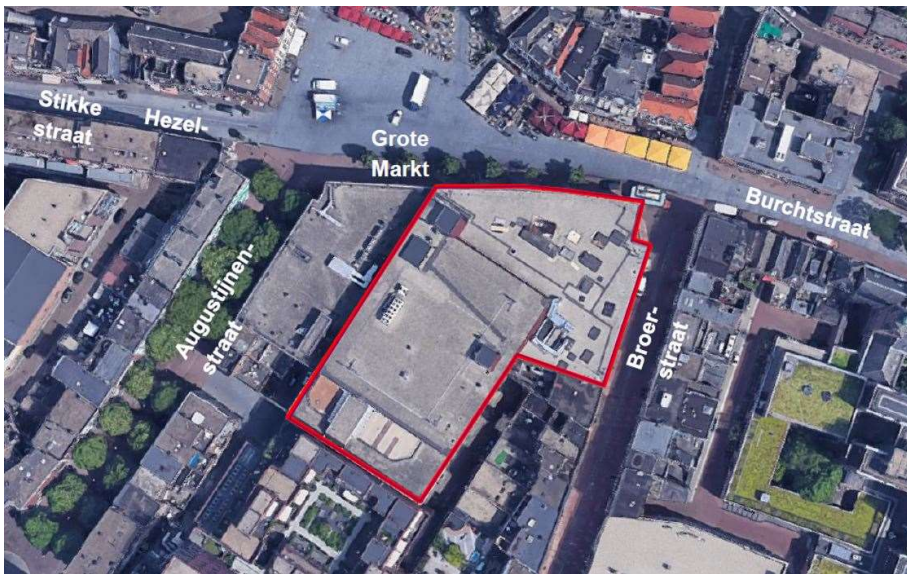


Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Grote Markt 3, 3A en 4 en Broerstraat 10, 12 en 14 in Nijmegen. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Broerstraat en aan de westzijde door het pand van de Hema, gelegen aan de Grote Markt/Augustijnenstraat. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de Grote Markt. De zuidzijde wordt gevormd door het Scheidemakershof en de winkelpanden aan de Broerstraat. De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie C, perceelnummer 7610. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 4.561 m². Momenteel heeft de locatie de enkelbestemming 'detailhandel'. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



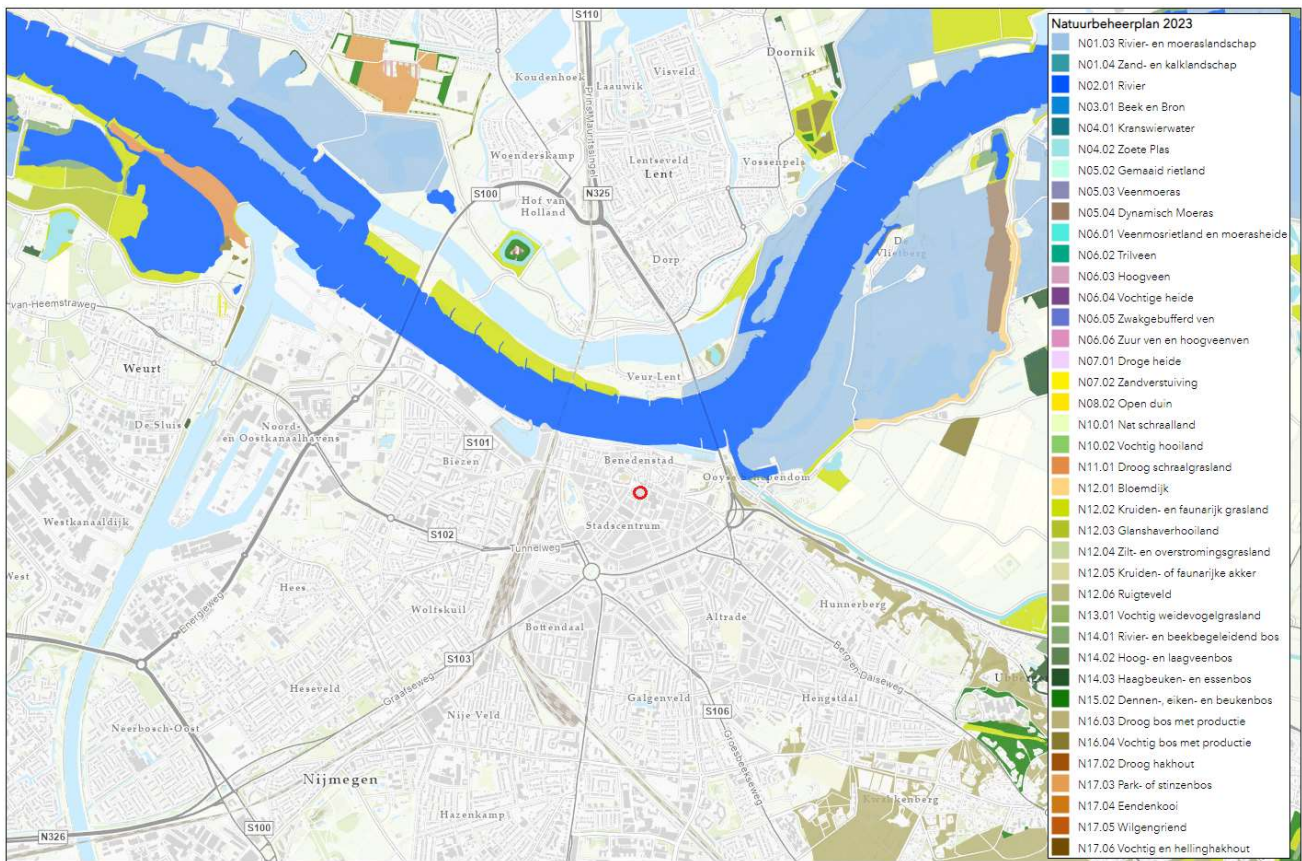
Figuur 2.1 Globale ligging plangebied

De locatie ligt in een stedelijk gebied waarbij sprake is van een relatief hoge bevolkingsdichtheid. Hierdoor zijn er bijvoorbeeld hogere verkeersgeneraties en geluidshinder te verwachten. Het plangebied kent in het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad' (vastgesteld op 28-11-2012) de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De ondergrenzen voor onderzoek in een waarde 3 gebied bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat. Het plangebied ligt binnen het door het rijk aangewezen nationale wederopbouwgebied 'Nijmegen Binnenstad'. Binnen het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten gelegen, in de directe omgeving staan enkele gemeentelijke monumenten. Op 28 september 2022 is het voormalige V&D-gebouw door de gemeenteraad van Nijmegen in het kader van het beschermingsprogramma 'Nijmeegs erfgoed beschermd' aangewezen als beeldbepalend pand: een pand waarvan de straatbeeldbepalende gevels, dakvlakken en de beeldbepalende elementen zijn beschermd.

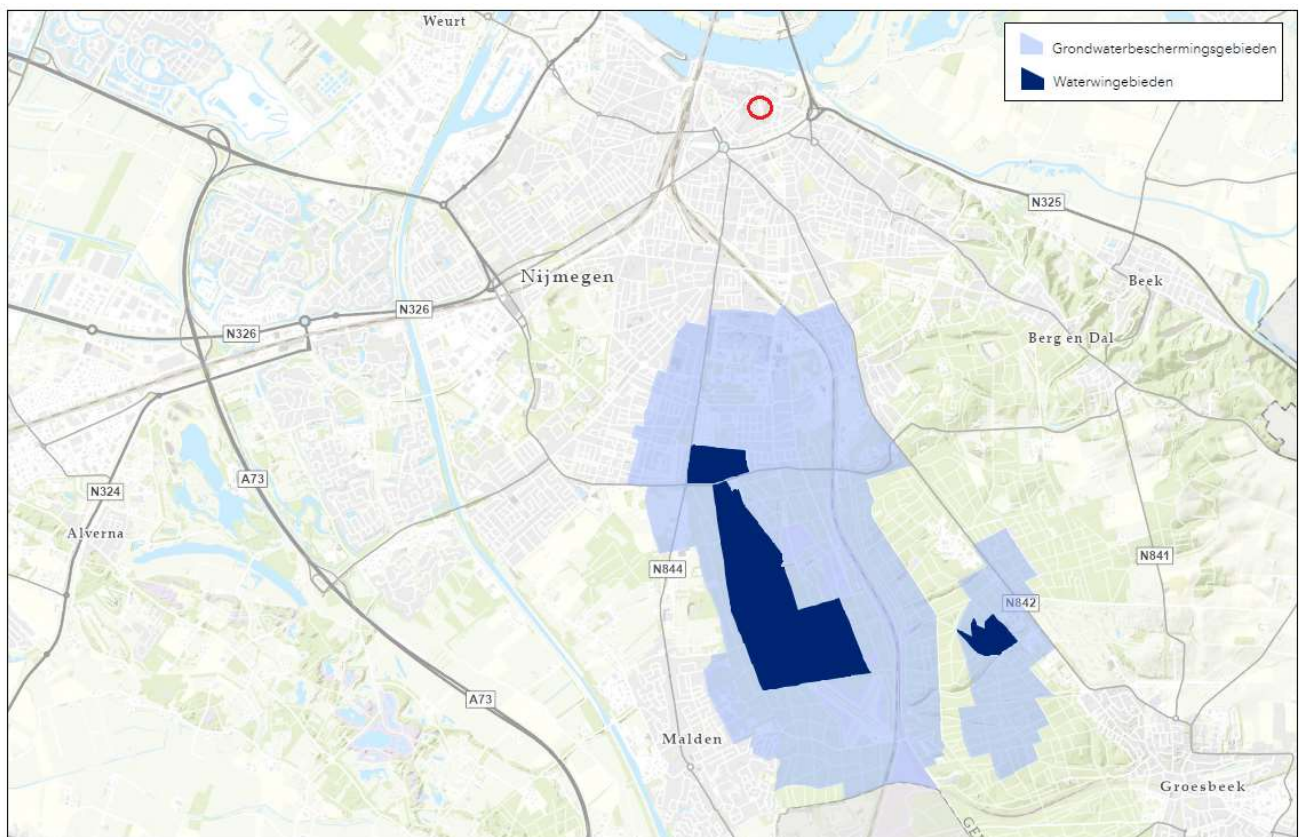
Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Rijntakken bevindt zich op circa 680 meter (figuur 2.2). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied grenst bevindt zich circa 200 meter ten noorden van het plangebied (figuur 2.3). Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied (figuur 2.4) of stiltegebied (figuur 2.5).



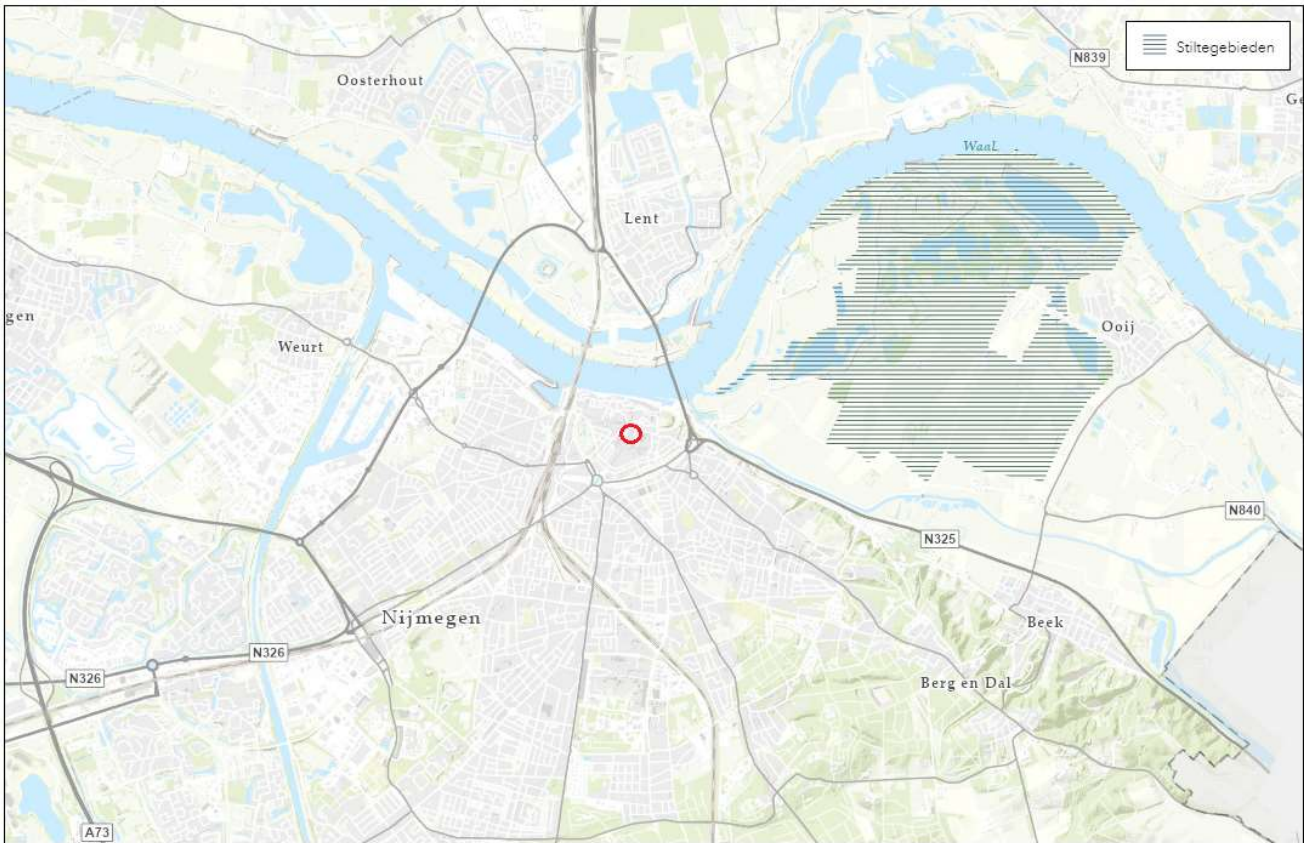
Figuur 2.2 Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (blauw en groen) (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Natuurnetwerk Nederland (bron: Provincie Gelderland)



Figuur 2.4 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden (bron: Provincie Gelderland)



Figuur 2.5 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van stiltegebieden (bron: Provincie Gelderland)

2.2 Kenmerken van het project

Vanuit de behoefte aan (betaalbare) appartementen in het centrum wordt in dit plan een woonprogramma toegevoegd. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand, op de eerste en tweede verdieping en met een optopping. Deze optopping loopt in de nieuwe massa op tot 5 verdiepingen. Het gebouw biedt ruimte aan maximaal 181 appartementen. De aanwezige commerciële ruimten blijven voor de bestaande huurders behouden. Deze ruimten worden aangevuld met een nieuwe programma-mix (bestaande uit commerciële dienstverlening, ontspanning, kleinschalige (co-working) kantoren) en horeca.

Het programma bestaat uit:

Functie	Aantal	Maximum oppervlakte (gbo)	Maximum oppervlakte (bvo)
Commerciële ruimten bestaande huurders	Behoud huidig aantal	Behoud huidig oppervlak	Behoud huidig oppervlak
Appartementen	Maximaal 181		
Kantoorruimten (programma-mix)	3-5	770 m ²	960 m ²
Horeca	1 paviljoen op het dak	200 m ² (+300 m ² terras)	250 m ² (+ 300 m ² terras)

De appartementen kunnen studio's, lofts of meerkamerappartementen zijn. De doelgroepen van deze appartementen zijn één- en tweepersoonshuishoudens, young professionals, expats, doorstromers, ouderen. De prijsverdeling is als volgt:

- 2/3 betaalbaar, dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Binnen het aandeel betaalbaar wordt gestreefd naar minimaal de helft in de huursector.
- 1/3 vrije sector. Dit kan zowel huur als koop zijn.

De Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 van de gemeente Nijmegen (zie paragraaf 3.1.2) definieert de verschillende prijscategorieën:


- sociale huurwoning: woning met een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.;
- middeldure huurwoning: woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en maximaal € 951,19 (prijspeil 2020). De maximale huurgrens is gekoppeld aan 185 punten in het landelijk woningwaarderingssysteem;
- ten aanzien van koop zijn de prijscategorieën (prijspeil 2020):
 1. goedkoop < € 220.000
 2. middelduur € 220.00 - € 280.000
 3. duur > € 280.000

Het project betreft een autovrije ontwikkeling met specifieke aandacht voor een kwalitatief en kwantitatief goede oplossing voor fietsparkeren.

De daken worden veelal groen ingericht. Daarbij zijn er 3 niveaus te onderscheiden: Groene Gas, Groene Markt (stadstuin) en Biosolar daken. Op de verschillende niveaus wordt er diverse beplanting (bomen en groen) aangebracht ten behoeve van biodiversiteit, klimaat en waterinfiltratie.

Parkeren

Voor het parkeren wordt het een autovrije ontwikkeling met specifieke aandacht voor kwalitatief en kwantitatief goede oplossing voor fietsparkeren.



Bereikbaarheid

Het plangebied ligt in het centrumgebied aan de Grote Markt, dit betreft het voetgangersgebied van Nijmegen. Het pand is voor gemotoriseerd verkeer niet bereikbaar. Gebruikers van gemotoriseerd verkeer maken gebruik van parkeergarages in het centrum van Nijmegen, waarbij de meest nabij gelegen parkeergarage, parkeergarage Eiermarkt, op circa 180 meter lopen ligt. Aan de achterzijde is het pand voor expeditieverkeer bereikbaar via het Scheidemakershof. Voor het gebruik van openbaar vervoer is de meest nabij gelegen bushalte gelegen aan Plein 1944. Het centraal station van Nijmegen ligt op circa 800 meter.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling. Het betreft hier natuurlijke hulpbronnen als energie, water en grondstoffen. Dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbronnen.

Het ontstaan van afval tijdens de bouw van de ontwikkeling is vanzelfsprekend. Bouwafval wordt zoveel mogelijk hergebruikt of afgevoerd naar een erkende verwerker. Het afval van de medewerkers zal volgens de geldende regelgeving worden gerecycled/verwerkt. Dit zou op elke locatie het geval zijn. Er is geen aanleiding om dit aspect nader te laten onderzoeken in het kader van het opstellen van een milieueffectrapport.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Autovrij complex

Op 5 april 2022 hebben burgemeester en wethouders van Nijmegen de Beleidsregels Parkeren 2022 vastgesteld. In beginsel moet voor het bepalen van de autoparkeereis gebruik worden gemaakt van de zone-indeling en de autoparkeernormen die deze beleidsregels stellen. Een initiatiefnemer mag in gereguleerd parkeergebied echter afwijken van de autoparkeernorm, voor autovrije complexen met 20 of meer appartementen, onder voorwaarde dat de (toekomstige) gebruikers (bewoners en ondernemers) niet worden gefaciliteerd in de openbare ruimte: er worden voor deze gebruikers geen parkeervergunningen en parkeerabonnementen in openbare garages afgegeven.

Het plangebied is bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van een autovrij complex:

- Het plangebied ligt vlakbij de bushalte van Plein 1944 en ook het centraal station is goed bereikbaar via zowel de Bloemerstraat als de Molenstraat.
- Een autovrije herontwikkeling sluit ook goed aan bij de keuze voor een woonprogramma dat zich voornamelijk richt op één- en tweepersoonshuishoudens; young professionals, expats, starters, doorstromers en ouderen. Deze doelgroepen beschikken veel minder vaak over een eigen auto en zijn eerder geneigd af te zien van eigen bezit van vervoersmiddelen door gebruik te maken van deelmobiliteit.
- De ontwikkelingen moeten om overloop te voorkomen op voldoende loopafstand van de grens van het gereguleerd parkeergebied liggen. Hiermee wordt overlast in de omgeving voorkomen. Als grens geldt een minimale loopafstand zoals opgenomen in tabel 10 van de beleidsregels, gemeten van de voordeur tot aan de dichtstbij gelegen openbare parkeerplaats zonder vorm van parkeerregulering. De grootste afstand van het plangebied geldt voor de functie werken en bedraagt 750 m. (Voor de functies wonen en horeca gelden 400 m en 600 m als loopafstand.) Het plangebied ligt op circa 1.000 m van de grens van het gereguleerd parkeergebied: de loopafstand is daarmee voldoende groot om overloop te voorkomen.

Omdat het plangebied geschikt is voor de ontwikkeling van een autovrij complex, hebben initiatiefnemer en gemeente Nijmegen in dit kader afspraken gemaakt:

- gebruikers krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte en geen parkeerabonnement voor de openbare parkeergarages. Er kan wel tegen bezoekerstarieven worden geparkeerd. De initiatiefnemer (of exploitant) zal hierover duidelijk met de toekomstige gebruikers communiceren en dit expliciet opnemen in koop- en dan wel huurovereenkomsten.
- om overbezetting in openbare parkeergarages en overlast en verrommeling in de omgeving te voorkomen hebben initiatiefnemer en gemeente Nijmegen gezocht naar een goede fietsoplossing en hebben zij hierover afspraken gemaakt.

- initiatiefnemer (of exploitant) is verplicht deze afspraken als kwalitatieve verplichting en voor zover dat niet mogelijk is als kettingbeding in de koop- dan wel huurovereenkomsten op te nemen.

Het is de ambitie van Nijmegen dat bij het realiseren van autovrije complexen, deelmobiliteitsconcepten worden aangeboden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het beschikbaar stellen van elektrische (bak)fietsen en elektrische scooters aan de bewoners van het pand.

Fietsparkeren

Bij de ontwikkeling van een autovrije ontwikkeling is sprake van specifieke aandacht voor kwalitatief en kwantitatief goede oplossing voor fietsparkeren. Dit fietsparkeren voor bewoners, bezoekers en personeel moet dus op een zo aantrekkelijk mogelijke manier opgelost worden. Fietsparkeren voor bewoners vindt inpandig plaats. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt onder het pand een fietsenkelder gerealiseerd. Deze is bereikbaar via het Scheidemakershof. Fietsparkeren voor bezoekers vindt in de openbare ruimte plaats.

Op grond van het Bouwbesluit moet voor het programma in dit plan het volgende aantal fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn:

- Voor het fietsparkeren geldt twee fietsparkeerplaatsen per wooneenheid. Voor bewoners is zodoende sprake van een stallingsbehoefte van $(181 \times 2 =) 362$ fietsparkeerplaatsen. Hiervan dient 10% te worden gereserveerd voor speciale fietsen (kratfietsen, bakfietsen en scooters).
- Voor kantoorruimte geldt twee fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. De behoefte voor kantoorruimte bedraagt $(563/100 \times 2 =) 12$ fietsparkeerplaatsen. Er geldt geen fietsparkeereis voor de aan de woonfunctie ondersteunende (werk)ruimte(n).

Voor de berekening van het aantal benodigde extra fietsparkeerplaatsen vanwege het autovrij complex is conform de Beleidsregels parkeren 2022 uitgangspunt dat voor de (extra) parkeerbehoefte alleen de vergroting van de oppervlakte telt. Deze toename bedraagt op basis van het voorlopig ontwerp $(12.455 - 9.152 =) 3.303$ m² bvo, op de vierde tot en met de zevende verdieping. Voor de berekening van de (extra) parkeerbehoefte is voor dit metrage is een parkeerbalans gemaakt. Daarbij zijn uitgangspunten een verdeling in 1/3 vrije sector en 2/3 betaalbaar en - conform de Beleidsregels parkeren 2022 en het voorlopig ontwerp - het type 'kleine eenkamerwoning' voor het aandeel vrije sector en - worst case, conform de Beleidsregels parkeren 2022 en het voorlopig ontwerp - het type 'huur, appartement, middelduur' voor het aandeel betaalbaar.

Tabel 3.1 Parkeerbehoefte

	Autoparkeernorm Beleidsregels parkeren 2022	Aantal	Parkeerbehoefte
Betaalbaar	0,6 (huur, appartement, middelduur)	28	16,8
Vrije sector	0,3 (kleine eenkamerwoning)	13	3,9
			20,7

Vanwege de ontwikkeling van een autovrij complex worden in plaats van deze extra parkeerbehoefte van 21 autoparkeerplaatsen extra fietsparkeerplaatsen aangelegd. Voor elke extra autoparkeerplaats die op basis van de autoparkeernormen nodig zou zijn, zijn twee extra parkeerplaatsen nodig. Dit leidt tot een benodigd extra aantal fietsparkeerplaatsen van $(21 \times 2 =) 42$.

Het totaal aantal benodigde fietsparkeerplaatsen bedraagt $(362 + 12 + 42 =) 416$. Hiervoor is in de tweelaagse kelder, met de toepassing van dubbellaagse stallingen, voldoende ruimte.

Verkeersgeneratie

Bij de berekening van de verkeersgeneratie moet gebruik worden gemaakt van de kengetallen zoals opgenomen in (artikel 3 van) de Beleidsregels parkeren 2022 die zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 381. Voor locaties in de binnenstad geldt het minimum kengetal centrum in sterk stedelijk gebied.

Ook bij de berekening van de verkeersgeneratie zijn uitgangspunten een verdeling in 1/3 vrije sector en 2/3 betaalbaar en wat betreft de toepassing van de kengetallen, het type 'kleine eenkamerwoning' voor het aandeel vrije sector en - worst case - het type 'huur, appartement, middelduur' voor het aandeel betaalbaar, conform de Beleidsregels parkeren 2022 en het voorlopig ontwerp.

Nijmegen heeft meer dan 175.000 inwoners. Voor een binnenstad bij een stad groter dan 175.000 inwoners wordt voor centrumfuncties gerekend met 16,0 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Horeca is voor de berekening van de verkeersgeneratie een centrumfunctie. Daarbij wordt rekening gehouden met zowel het horecapaviljoen (250 m² bvo) als het horecaterras (300 m²). Voor de kantoren (960 m² bvo) geldt een kengetal van 3,2 mvt/etmaal per 100 m² bvo.

Tabel 3.2 Beoogde verkeersgeneratie

	Kengetal Beleidsregels parkeren 2022	Aantal	Verkeersgeneratie
Betaalbaar	1,8 per woning (huur, appartement, middelduur)	121 woningen	217,8
Vrije sector	1,5 per woning (kleine eenkamerwoning)	60 woningen	90,0
Horeca	16,0 per 100 m ² (centrumfunctie)	550 m ² bvo	88,0
Kantoren	3,2 per 100 m ² (kantoor, zonder baliefunctie)	960 m ² bvo	30,7
			426,5

Uit voorgaande tabel blijkt dat de verkeersgeneratie behorende bij het planvoornemen maximaal 427 mvt/etmaal bedraagt. Dit betreft een worst-case berekening aangezien het gebruik van personenvervoer door de bewoners beperkt zal zijn. De gebruikers maken gebruik van parkeergarages in de omgeving. Deze zijn goed ontsloten. Het verkeer gaat in de omliggende wegen van de parkeergarages op in het heersende verkeersbeeld. Het gemotoriseerd verkeer dat tot het plangebied reikt blijft beperkt tot laden en lossen van goederen, dit gebeurt aan de achterzijde aan het Scheidemakershof, en bezorgdiensten etc.

Hiermee worden vanuit de aspecten verkeer en parkeren geen negatieve effecten verwacht.

3.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

De huidige bebouwing, voormalig winkelpand, wordt deels getransformeerd tot woningen. De woningen liggen niet binnen de zone van een gezonde weg. De omliggende wegen betreffen voetgangersgebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wegverkeerslawaai echter alsnog onderzocht. De nabijgelegen niet-gezonde wegen (Augustijnenstraat, Bloemenstraat en Doddendaal) worden in het onderzoek betrokken. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage 4 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 34 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Uitstralingseffect

Voor toetsing van het uitstralingseffect bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk

oor hoorbaar is). Gezien de ontsluitende functie van de omliggende wegen zal de extra bijdrage van 325 mvt/etmaal (worst-case) minder zijn dan 40% van de totale verkeersintensiteit over deze wegen. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

3.3 Bodem en water

Bodem

Wanneer er ten behoeve van een fietsenkelder gegraven wordt aan de zuidoostzijde van de locatie moet rekening worden gehouden met een bekende verontreiniging met minerale olie (afkomstig van voormalige stookolietanks). Het grootste deel van de verontreiniging is al gesaneerd maar er is sprake van een restverontreiniging. Wanneer op de plek van deze verontreiniging gegraven wordt, moet er gesaneerd worden. Daarnaast is een asbestinventarisatie van het gebouw uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. De onderzoekslocatie beperkt zich tot het deel waar de grondwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van de beoogde fietsenkelder. Uit het onderzoek blijkt dat plaatselijk zintuiglijk zwakke tot sterke bijmengingen met bakstenen zijn aangetroffen. Daarnaast zijn in het opgeboorde materiaal geen olie-waterreacties waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

Gelet op de aard en mate van de verontreiniging bestaat er geen reden voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen verbouwing en bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Met de ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt en is de grondverzet erg beperkt. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect bodem uitgesloten worden.

Water

Het plan behelst de functiewijziging en optopping van een bestaand pand aan de Grote Markt 1-3. Het plangebied ligt in de wijk Stadscentrum en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied De Biezen. Binnen het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De Waal is gelegen op circa 300 meter ten noorden van het plangebied. 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. 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.

Binnen het plangebied is sprake van een bestaand pand. Voor het huishoudelijke afvalwater wordt gebruikt gemaakt van de bestaande aansluitingen. Met het planvoornemen wijzigt het bebouwd oppervlakte niet. Omdat sprake is van transformatie van het huidige gebouw zijn de waterbufferingseisen van de gemeente Nijmegen van toepassing. Deze betreft 30 mm hemelwaterberging op eigen terrein. Dit betekent voor een dakoppervlak van 4.346 m² een bergingseis van 130,4 m³. Op de optopping worden veelal groene daken gerealiseerd. Deze houden hemelwater langer vast en zorgen voor een vertraagde afvoer. De daken bestaan uit Biosolar daken + private dakterrassen, de semi-openbare daktuin De Groene Markt en de Groene Gas. Op de daken worden waterretentiekragen toegepast. De daken bieden voldoende ruimte om te voldoen aan de bergingseis, zie bijlage 6. De exacte invulling en positie van de waterretentiekragen wordt bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning. De groene daken leveren ook een bijdrage aan de vermindering van hittestress. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloobbare materialen te gebruiken,

zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Hiermee heeft de beoogde ontwikkeling derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.4 Natuur

Gebiedsbescherming

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' – ten noordoosten van het plangebied - bedraagt circa 700 meter. De werkzaamheden worden op enkele honderden meters uitgevoerd van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied ligt - los van de stikstofuitstoot - buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Er zijn buiten eventuele stikstofeffecten geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

Stikstof

Voor de berekening van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden wordt onderscheid gemaakt in de gebruiksfase en in de realisatiefase. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de realisatiefase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn). De Wsn en Bsn zijn per 1 juli 2021 in werking getreden. Een berekening voor de realisatiefase is derhalve niet nodig. Deze vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase.

In de toekomstige situatie zal geen gas worden verbruikt. Met het rekenprogramma Aerius Calculator is ter verduidelijking een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie, ten gevolge van de verkeersgeneratie van het planvoornemen tijdens de gebruiksfase, binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr, zie bijlage 10 voor de memo en bijlage 11.

Soortenbescherming

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de verbouwing van het bestaande gebouw beschermde soorten worden bedreigd. De bebouwing staat momenteel deels leeg en is mogelijk geschikt voor de huisvesting van beschermde soorten. Door middel van een quickscan flora en fauna is beoordeeld of de bestaande bebouwing geschikt over openingen waardoor dergelijke soorten binnen kunnen komen. De quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 9.

Uit het quickscan blijkt dat voor uitvoering van de plannen meer informatie nodig is over huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en meervleermuis. In aanvulling op de quickscan is daarom een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 12 is opgenomen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren.

Uit het nader ecologisch onderzoek volgt dat de aanwezigheid van nesten van de gierzwaluw in het plangebied kan worden uitgesloten. Wel is de aanwezigheid van circa vijf nestlocaties van de huismus geconstateerd in een gevel ten zuiden van het plangebied. Bij ingrepen in de nabijheid van de aanwezige nesten dient men rekening te houden met broedperiode van de huismus. In samenspraak met een deskundige (ecoloog) dient de werkwijze te worden afgestemd met de aanwezige huismussen. Uitvoer ruim buiten de broedperiode is praktisch gezien het meest handige. Minder versturende werkzaamheden zijn zonder meer mogelijk. Een ontheffing is inzake de huismus niet aan de orde.

Uit de quickscan volgt reeds dat ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren.

Aan de westzijde van het plangebied zijn op drie plekken verblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis en aan de zuidwestelijke gevel / opbouw een mogelijk kleiner zomerverblijf. De zuidelijke en westelijke gevels van het plangebied worden door de gewone dwergvleermuis gevolgd om van en naar het plangebied te komen. Er is sprake van een vliegroute. De gebouwmassa blijft echter behouden en blijft daarmee in gelijke mate geschikt. Het plangebied heeft geen functie voor de ruige dwergvleermuis, de laatvlieger en de meervleermuis.

Door de sloop van de bebouwing worden verblijfplaatsen tijdelijk weggenomen. Door voorafgaand aan de sloop geschikte alternatieven te bieden kunnen effecten worden voorkomen. Voor de twee aangetroffen verblijfplaatsen die worden weggenomen dienen minimaal 8 tijdelijke voorzieningen in de omgeving te worden aangeboden. Naast deze tijdelijke alternatieven is het noodzakelijk een duurzaam permanent alternatief te bieden. De nieuwbouw kan vrij eenvoudig geschikt gemaakt worden voor vleermuizen. Reeds zijn met de initiatiefnemer kansen besproken. Dit wordt uitgewerkt in een mitigatieplan. De sloop dient daarnaast op een vleermuisvriendelijke wijze plaats te vinden.

Door het nemen van gerichte maatregelen tijdens de sloop en in de nieuwe situatie blijft de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen in stand en worden blijvende effecten voorkomen. Wel is het noodzakelijk om een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen. De provincie Gelderland stelt dat ook het tijdelijk wegnemen van een verblijfplaats, waarbij dieren 'gedwongen' worden een alternatief te vinden, ontheffingsplichtig is. Doordat op populatieniveau sprake is van relatief kleine verblijfplaatsen en met gekende middelen voldoende alternatieven kunnen worden geboden, is redelijkerwijs aan te nemen dat een ontheffing wordt verleend.

Ter behoeve van de sloop zal een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Daarvoor wordt een mitigatieplan opgesteld door een ter zake deskundige met daarin meer in detail de te nemen maatregelen. Hierin worden de volgende randvoorwaarden inzake de sloop en de te nemen maatregelen in de nieuwe situatie uitgewerkt:

- tijdig plaatsen alternatieve voorzieningen voorafgaand aan de sloop;
- de sloop afstemmen op de kwetsbare periode van vleermuizen: buiten de winterrust (circa medio november t/m maart);
- de bebouwing vóór de sloop op een diervriendelijke wijze vrijmaken van vleermuizen;
- treffen permanente alternatieve voorzieningen in de nieuwbouw.

Met inachtneming van (de aanvraag om) ontheffing Wet natuurbescherming en de maatregelen in het bijbehorend mitigatieplan, kan worden geconcludeerd dat het plan daarmee zonder meer uitvoerbaar is uit het oogpunt van soortenbescherming.

3.5 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van maximaal 181 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt binnen de drempelwaarde van de NIBM-regeling. Onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. In de omgeving van het plangebied is daarnaast sprake van weinig verkeer. De jaargemiddelde concentraties in het gebied zijn dermate laag dat de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ als gevolg van het totale plan niet overschreden worden. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

3.6 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

Op 4 mei en 27 september 2022 heeft de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid geadviseerd over dit plan. In haar advies benoemt de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid de volgende relevante risicobronnen in de nabijheid van het plangebied (bron: Risicoregister Gevaarlijke Stoffen/Risicokaart, Provinciale signaleringskaart, scenarioboek Externe Veiligheid). De planlocatie ligt:

- Geheel in het invloedsgebied van de basisnetroute water, te weten de rivier de Waal (op circa 600 meter afstand);
- Geheel in het invloedsgebied van het basisnetroute spoor, te weten het spoortracé Nijmegen-Arnhem (op circa 300 meter afstand).

Verantwoording groepsrisico

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van het toxische scenario vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over beide routes. Beide liggen op ruime afstand, waardoor de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid akkoord gaat met het toepassen van een standaardtekstparagraaf externe veiligheid voor de verantwoording van het groepsrisico, zoals opgenomen in de Beleidsvisie externe veiligheid Nijmegen, januari 2014 (zie figuur 3.1). Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is, wordt conform deze beleidsvisie (de tekst standaardtekstparagraaf bij) verantwoordingsniveau 3a toegepast (zie figuur 3.1):

Verantwoording groepsrisico bij niveau 3^a

Inleiding
Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico
Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Nijmegen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Nijmegen en de daarin gemaakte keuzes.

Figuur 3.1 Standaardtekstparagraaf verantwoordingsniveau 3a (bron: Beleidsvisie externe veiligheid Nijmegen)

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening

Het Bouwbesluit 2012 is het wettelijk kader voor de aspecten bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening (artikel 6.30, 6.37 en 6.38). Voor een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de “handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019” van Brandweer Nederland als onderlegger gehanteerd.

Het gebouw is gekenmerkt als hoogbouw. De hoogste verdiepingvloer ligt boven 20 meter (totale bouwhoogte circa 34 meter). Daarnaast betreft het ook een complex bouwwerk, vanwege meerdere functies in het gebouw, grote inzetdiepte en de beperkte bereikbaarheid vanwege de stedelijke omgeving. De inrichting van het bouwwerk is niet beschikbaar waardoor er geen specifieke toetsing heeft plaatsgevonden. Hieronder zijn de algemene normen opgenomen. De plannen voor bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn reeds aan de Veiligheidsregio voorgelegd. Dit vanwege een maatwerkadvies voor dit gebouw.

Voor de bereikbaarheid van de functies zoals de appartementen dient een brandweervoertuig de (hoofd)entree binnen 10 meter te kunnen benaderen met een brandweervoertuig. Binnen deze afstand moet een opstelplaats voor een hulpverleningsvoertuig beschikbaar zijn met een afmeting van 10 bij 4 meter. Deze opstelplaats moet te allen tijde vrij van obstakels blijven en als zodanig zijn aangeduid.

De route naar de opstelplaats moet een draagkracht hebben volgens verkeersklasse 30. Tevens moet de route een vrije breedte van 4,00 meter en hoogte 4,20 meter bezitten. De bochtstralen van de bochten moeten voldoen aan een binnenbochtstraal van 5,50 meter en een buitenbochtstraal van 10 meter.

De inzetdiepte van de brandweer is vastgesteld op maximaal 60 meter vanwege de slanglengte. Met de opstelplaats op maximaal 10 meter vanaf een brandweertoegang blijft 50 meter inzetdiepte over. Bij overschrijding van deze afstand moeten er in het bouwwerk brandpreventieve voorzieningen getroffen worden. Dit is ook noodzakelijk als er verdiepingvloeren hoger als 20 meter in het bouwwerk aanwezig zijn.

Binnen 40 meter van een opstelplaats voor een brandweervoertuig moet een bluswatervoorziening aanwezig zijn. Bij realisatie van een droge stijgleiding (verplicht bij verdiepingvloeren boven de 20 meter) moet direct nabij een opstelplaats een bluswatervoorziening aanwezig zijn die minimaal 90 m³ per uur kan leveren, gedurende 4 uur. Vanwege de capaciteit is het drinkwaterleidingnet vaak niet voldoende, waardoor er teruggevallen wordt op een geboorde put. Bij realisatie van een nieuwe geboorde put zal deze moeten voldoen volgens de uitgangspunten.

De exacte locaties van de opstelplaatsen en alle vulpunten droge stijgleidingen dienen te zijner tijd in overleg met het team OIV (Operationele Informatie Voorziening) afgestemd te worden.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle bronnen mogelijk gemaakt. Hiermee worden geen negatieve effecten verwacht vanuit het aspect externe veiligheid.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een toename aan verharding. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatverandering hiermee niet toe. Tevens worden er groene daken gecreëerd.

Risico's voor de menselijke gezondheid

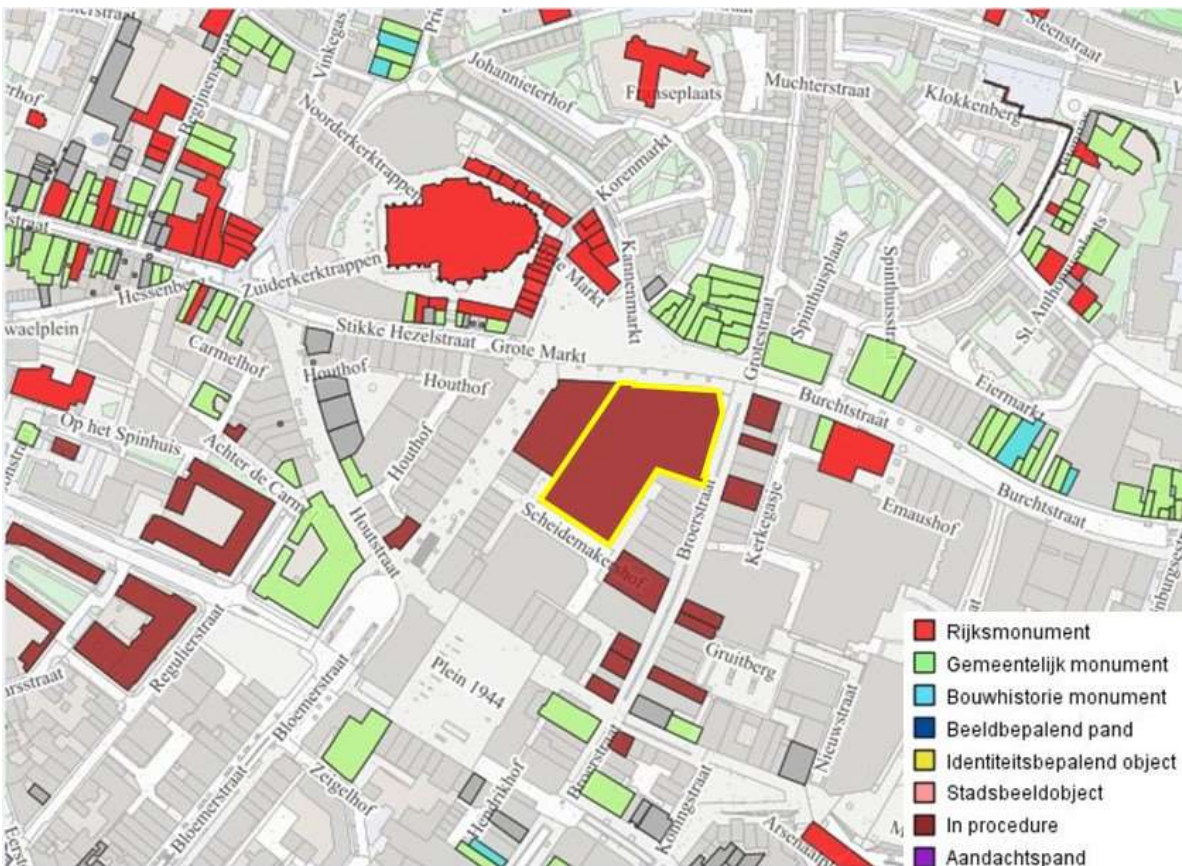
Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit zowel voor de referentiesituatie als met de geplande ontwikkeling. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen rijksmonumenten. De vooroorlogse bebouwing aan de overzijde van de Grote Markt zijn de dichtstbijzijnde rijksmonumenten. Het plangebied ligt binnen het door het rijk aangewezen nationale wederopbouwgebied 'Nijmegen Binnenstad' maar aan hieraan is geen regelgeving verbonden. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied staan enkele gemeentelijke monumenten, zoals de panden aan de Grote Markt 32 t/m 40, de Grotestraat 1 t/m 13 en Burchtstraat 1 t/m 7.

Op 28 september 2022 is het voormalige V&D-gebouw door de gemeenteraad van Nijmegen in het kader van het beschermingsprogramma 'Nijmeegs erfgoed beschermd' aangewezen als beeldbepalend pand: een pand waarvan de straatbeeldbepalende gevels, dakvlakken en de beeldbepalende elementen zijn beschermd. In bijlage 13 is de redengevende omschrijving opgenomen.



Figuur 3.2 Monumenten rond het plangebied (bron: gemeente Nijmegen)

Cultuurhistorische context V&D-gebouw

Bij het bombardement op Nijmegen op 22 februari 1944 werd de bovenstad grotendeels verwoest. Ook het warenhuis van V&D brandde volledig uit. Van de naastgelegen HEMA stonden de gevels nog overeind. Na het puinruimen werden plannen

gemaakt voor de herbouw van het centrum. Van het vooroorlogse, historische stedenbouwkundige weefsel was aan de zuidzijde van Grote Markt niets over. Door cityvorming in het begin van de twintigste eeuw, waarbij smalle diepe percelen werden samengevoegd tot grotere terreinen ten behoeve van de bouw van warenhuizen, was de middeleeuwse verkaveling, zoals die nog waarneembaar is op de kadastrale kaart van 1822, al gedeeltelijk verdwenen.

De middeleeuwse straten, gassen en rooilijnen waren nog wel grotendeels aanwezig. De Grote Markt was een besloten driehoekig plein. Het bombardement en de wederopbouw maakten een einde aan deze situatie. Stedenbouwkundig was dit geen verbetering. De evenwichtige driehoek werd met het circa 6 meter terugplaatsen van de zuidwand, het inkorten van de Grotestraat, het gedeeltelijk terugzetten van de noordwand van de Burchtstraat en het verleggen en verbreden van de Augustijnenstraat verstoord. Dit alles om een snelle verbinding te maken tussen stationsomgeving en binnenstad ten behoeve van het autoverkeer. De Grote Markt fungeerde als parkeerplaats.

Toen in de jaren zeventig de voetgangerszones hun intrede deden en de auto langzamerhand werd teruggedrongen, zat men met een surplus aan ruimte, dat zich vooral in de wederopbouwstad liet voelen. Maatregelen die werden genomen zijn de ontwikkeling van Centrum 2000 in het oosten van het centrum en de aanpassing van Plein 1944 in het westen. Aan de zuidzijde van de Grote Markt werden bomen geplant op de historische rooilijn, waarbij de voorgevelfunderingen van de middeleeuwse panden aan het licht kwamen en moesten worden verwijderd. De wederopbouw is een historisch gegeven en de laatste decennia is de waardering voor wederopbouwarchitectuur en stedenbouw toegenomen.

Cultuurhistorische waarde V&D-gebouw

De (voormalige) V&D heeft cultuurhistorische waarde als grootste gebouw in het wederopgebouwde stadscentrum. De V&D en de naastgelegen HEMA waren de enige grote warenhuizen die een heel bouwblok besloegen terwijl de rest van de binnenstad voornamelijk pand voor pand werd opgebouwd. Uit de moderne bouwstijl van beide warenhuizen spreekt het vooruitgangsoptimisme en vertrouwen in de toekomst, dat zo typerend is voor de Nederlandse wederopbouw.

De (voormalige) V&D heeft stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging op de hoek Grote Markt- Broerstraat aan het belangrijkste kruispunt van de historische binnenstad.

In de loop der jaren werd het V&D pand steeds aangepast, winkelpuien werden dichtgemetseld en weer geopend, luifels aangebracht en vervangen door andere luifels. De kenmerkende zwevende etalages gewijzigd en voorzien van een plint en nieuwe ingangen toegevoegd. Toch heeft de (voormalige) V&D enige architectuurhistorische waarde als goed voorbeeld van naoorlogse eigentijdse architectuur waarbij met architectonische middelen weliswaar is getracht de grote bouwmassa te geleiden, maar zeker niet te maskeren.

Voorlopig ontwerp

Uit de redengevende omschrijving bij de aanwijzing als beeldbepalend pand wordt het voormalige V&D-gebouw als volgt gewaardeerd: 'Grote Markt 1-3 maakt stedenbouwkundig onderdeel uit van het wederopbouwplan van de Nijmeegse binnenstad en is hier een expressie van. Stedenbouwkundige waarde vanwege de ligging op een prominente plek in de stad. En vanwege de inpassing op het tracé Broerstraat, Grote Markt, Burchtstraat door aangepaste hoogten en door de hoekoplossing. Ensemblewaarde met het belendende warenhuis dat door een lichtere bouwtrant en horizontale geleiding voor variatie binnen eenheid zorgt. Er is sprake van ontwerpqualiteit van de gevels vanwege de realisatie van een eigentijdse, moderne verschijningsvorm van het gebouwtype warenhuis met een hoogwaardig, monumentaal karakter. Het beeldbepalende karakter van het pand is onvervangbaar in relatie tot de context van de Nijmeegse binnenstad.

In het voorlopig ontwerp voor het voormalige V&D-gebouw blijft het beeldbepalend karakter van het pand en de eigentijdse verschijningsvorm behouden. Zo hoeft er geen kap op de nieuwbouw, maar volstaan platte daken in de geest van de

Wederopbouw. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de typische wederopbouwgevel aan de zijde van de Grote Markt behouden blijft.

Archeologie



Figuur 3.3 Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Nijmegen)

Het plangebied ligt volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Nijmegen (2012) in een gebied met waarde archeologie 3. Een waarde 3 gebied heeft een zeer hoge archeologische waarde, die door een dubbelbestemming wordt beschermd. Aan de dubbelbestemming is een vergunningenstelsel gekoppeld, dat wil zeggen dat er bij overschrijden van de ondergrenzen archeologisch onderzoek gevraagd kan worden. Dit gaat door middel van voorwaarden aan de benodigde omgevingsvergunning. De ondergrenzen voor onderzoek in een waarde 3 gebied bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

Benodigd onderzoek

Het huidige pand blijft behouden. De huidige expeditieruimte aan de zuidzijde van het pand wordt echter afgegraven om aldaar een fietsenstalling/berging te realiseren. In figuur 3.5 is met blauw de ligging van de fietsenstalling/berging weergegeven. De bodemingreep blijft dan ook beperkt tot deze locatie. Voor dit deel van het plangebied is op basis van de Waarde 3 onderzoek noodzakelijk. Een bureau onderzoek archeologie is uitgevoerd, zie bijlage 3.

In het plangebied geldt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de perioden laat-paleolithicum tot in de nieuwe tijd. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. De ligging van het plangebied in de historische kern van Nijmegen en de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten tot minimaal 400 cm –mv leiden tot een advies voor een archeologische opgraving. De situatie in het onderzoeksgebied (mogelijk betonvloer – intensief gebruik) staat niet toe dat voorafgaand een verkennend booronderzoek plaatsvindt om eventueel aanwezige resten te waarderen op gaafheid, aard en diepteligging. De relatief kleine oppervlakte van het onderzoeksgebied (omtrek fietsenberging – 190 m²),

de huidige (moeilijk toegankelijke) situatie en de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten leiden tot dit advies.

Het onderzoeksgebied (fietsenkelder) wordt vanaf de expeditieruimte (eerste kelderverdieping) afgegraven. Over eventuele overige belemmeringen om een opgraving efficiënt uit te voeren zullen duidelijke afspraken moeten worden gemaakt. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.



Figuur 3.5 Onderzoekgebied (bron: RAAP, archeologisch bureauonderzoek)

3.8 Bezinning en windhinder

Bezinning

Een bezinningstudie is uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit de bezinningsstudie blijkt dat de realisatie van de optopping geen onevenredig nadelig effect heeft op de omgeving. Weliswaar leidt de optopping tot enige (extra) schaduwwerking op de woningen aan de Augustijnenstraat op twee maatgevende momenten (21 maart, 10:00 uur; 23 september; 10.00 uur), maar is de bezinning nog ruim voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de terugligging van de optopping ten opzichte van de voorgevel van het bestaande pand ontstaat aan de kant van (de terrassen aan) de Grote Markt en de Broerstraat geen niet of nauwelijks (extra) schaduwwerking buiten de contouren van het plangebied. Negatieve effecten vanuit de bezinning zijn hiermee uitgesloten.

Windhinder

In een windhinderonderzoek zijn de te verwachten windcondities rond het plangebied en op het dakterras onderzocht (zie bijlage 2). De overheersende windrichtingen in het plangebied zijn zuidzuidwest en westzuidwest. Wind zal frequenter en met hogere snelheden uit deze richtingen aanstromen. Momenteel wordt het huidige gebouw goed beschermt tegen wind uit deze windrichtingen door de omliggende bebouwing.

De verhoging van het bouwvolume met maximaal vijf bouwlagen zorgt ervoor dat deze volumes boven de omliggende bebouwing zullen uitsteken. Echter, door het trapsgewijze verloop van de bouwlagen richting het noorden en het behouden van het bestaande westelijke bouwdeel aan de Augustijnenstraat zal de wind die door de verhoogde volumes opgevangen

wordt, lokaal afremmen om zich vervolgens te verspreiden. Het wordt dan ook aannemelijk geacht dat de herontwikkeling van het voormalig V&D-gebouw geen nadelig effect zal hebben op het comfort van voetgangers in de omgeving. Optredende windcondities zullen vergelijkbaar zijn met de huidige situatie.

Daarnaast geldt dat, gezien het goede beschutte karakter van de nieuwe gas, verwacht wordt dat de windcondities hier relatief kalm zijn. Dit geldt ook voor het openbare dakterras, door zijn beschutte ligging ten opzichte van de overheersende windrichtingen zullen kalme windcondities optreden.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10 Mitigerende maatregelen

Voor dit plan zijn de volgende mitigerende maatregelen bekend.

- Ter behoeve van de sloop zal een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Daarvoor wordt een mitigatieplan opgesteld door een ter zake deskundige met daarin meer in detail de te nemen maatregelen. Hierin worden de volgende randvoorwaarden inzake de sloop en de te nemen maatregelen in de nieuwe situatie uitgewerkt:
 - tijdig plaatsen alternatieve voorzieningen voorafgaand aan de sloop;
 - de sloop afstemmen op de kwetsbare periode van vleermuizen: buiten de winterrust (circa medio november t/m maart);
 - de bebouwing vóór de sloop op een diervriendelijke wijze vrijmaken van vleermuizen;
 - treffen permanente alternatieve voorzieningen in de nieuwbouw.

4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.



BIJLAGEN

Bijlage 1 – Bezonningsstudie



Bijlage 2 – Windhinderonderzoek



Bijlage 3 – Onderzoek industrielawaai



Bijlage 4 – Onderzoek wegverkeerslawaa



Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek



Bijlage 6 – Waterbuffering



Bijlage 7 – Bureauonderzoek archeologie

Bijlage 8 – Archeologie verkennend booronderzoek



Bijlage 9 – Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 10 – Memo stikstofberekening



Bijlage 11 – Stikstofberekening gebruiksfase



Bijlage 12 – Nader ecologisch onderzoek