

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Herontwikkeling UWV-locatie Nijmegen

Inhoudsopgave

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling	1
Herontwikkeling UWV-locatie Nijmegen	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Waarom een m.e.r.-beoordeling?	3
1.3 Leeswijzer.....	4
2. Plaats en kenmerken van het project	5
2.1 Plaats van het project	5
2.2 Kenmerken van het project	5
3. Kenmerken van het potentiële effect.....	6
3.1 Archeologie en cultuurhistorie	6
3.2 Natuur.....	8
3.3 Bodem en water	9
3.4 Klimaat	12
3.5 Energie.....	13
3.6 Circulariteit.....	14
3.7 Verkeer, transport en parkeren.....	15
3.8 Gezondheid	15
3.8.1 Geluid.....	15
3.8.2 Luchtkwaliteit.....	16
3.8.3 Veiligheid	16
Conclusie.....	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het plan wordt beoogd het voormalige pand van het UWV te verbouwen tot appartementen en hotelruimte. De huidige bebouwing wordt gesloopt, waarna deze wordt getransformeerd tot appartementen en hotel.

De ontwikkeling is in strijd met het huidige bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Stationsomgeving'. Op de locatie geldt de bestemming 'Kantoor', wonen is hier niet toegestaan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Waarom een m.e.r.-beoordeling?

Voor plannen en besluiten die ontwikkelingen bevatten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de verplichting om de procedure voor milieueffectrapportage te doorlopen of te beoordelen of het doorlopen van een dergelijke procedure noodzakelijk is (een m.e.r.-beoordeling). Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 zijn er twee vormen van m.e.r.-beoordelingen:

1. projecten die vallen onder bijlage D van het Besluit m.e.r. en
2. de vormvrije m.e.r.-beoordeling ook wel vergewisplicht genoemd. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

De herontwikkeling van de UWV-locatie valt in het Besluit m.e.r. onder: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2).

Het plan voorziet in de volgende onderdelen/functionies:

- Wonen, inclusief maximaal 10 atelierwoningen, tot een maximum aantal van 490 woningen;
- Hotel en/of studentenhotel (tot maximaal 7.000 m² bvo), incl. enige ondersteunende horeca, vergaderzalen;
- Horeca/restaurant (maximaal 700 m² bvo);

- Co-working spaces (maximaal 1.000 m² bvo);
- Overig commercieel programma, in plint (maximaal 300 m² bvo);
- Ondergrondse parkeergarage.
- Ondergrondse parkeergarage voor bewoners.

De drempelwaarden van 100 ha oppervlakte, 2000 woningen en 200.000 m³ bedrijfsoppervlakte worden niet overschreden. Omdat de drempelwaarden indicatief zijn, is er echter wel een vormvrije m.e.r. beoordeling nodig voor het bestemmingsplan.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt opgesteld in de vorm van een aanmeldingsnotitie (zie Bijlage 8 Aanmeldingsnotitie m.e.r.). Op basis van de aanmeldingsnotitie zal het bevoegd gezag, i.c. het college van burgemeester en wethouders, een beslissing nemen inzake de mer-plicht. Dit besluit wordt genomen, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-aanmeldingsnotitie is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: de plaats en omvang van het project;
- hoofdstuk 3: de kenmerken van het potentiële effect van de activiteit, per thema;
- conclusie voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken in de bijlage en digitaal beschikbare openbare informatie .

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan Fresiastraat 1 en Koninginnelaan 164 in Nijmegen. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het station en de westzijde begrensd door de Koninginnelaan. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de Tunnelweg en aan de zuidzijde door de Fresiastraat. Het huidige pand was in het verleden in gebruik door het UWV voor kantoren en staat sinds een aantal jaren leeg.

Het toekomstig gebruik verandert van kantoorfunctie naar wonen, hotel, co-working spaces, kleinschalige horeca en commerciële dienstverlening. Er worden maximaal 490 appartementen gerealiseerd (inclusief maximaal 10 atelierwoningen) met ondergrondse parkeergarages voor bewoners en hotel en/of studentenhotel (max. 7.000 m² bvo) inclusief ondersteunende horeca (max. 700 m²) en vergaderzalen. Daarnaast komen er co-working spaces (max. 1.000 m²) en overig commercieel programma, in plint (max. 300 m²). Het gebouw wordt maximaal 71 meter hoog.

2.2 Kenmerken van het project

De locatie is niet in of nabij wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, speciale beschermingszones en gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid gelegen.

Tijdens de realisatie van de beoogde nieuwbouw wordt tijdelijk gebruik gemaakt van brandstof, elektriciteit, eventueel spoelwater en eventueel grond bij de graafwerkzaamheden. De precieze hoeveelheden en te gebruiken bouwstoffen zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken. De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de directe nabijheid van het plangebied.

Figuur 1: contour plangebied



3. Kenmerken van het potentiële effect

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. De uiterlijke verschijningsvorm van de stad weerspiegelt haar ontwikkelingsgeschiedenis en bepaalt mede de identiteit van een gebied. Archeologische vondsten en historische bebouwing vormen het fysieke archief van de stad. De grond, waarop we staan is laag voor laag opgebouwd, waarbij iedere laag iets vertelt over een bepaalde periode uit de geschiedenis van de stad. 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 gebouwen, objecten en structuren met cultuurhistorische waarde te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en in het bestemmingsplan te verankeren.

De Monumentenwet 1988 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd stadsgezichten. Rijksmonumenten komen in het plangebied niet voor en ook niet in de nabije omgeving. Er lopen geen procedures om te komen tot aanwijzing van rijksmonumenten. Voor het plangebied is geen procedure voor aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht in voorbereiding.

Het gedachtengoed uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg en het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening zijn aanleiding geweest om ook het gemeentelijk erfgoedbeleid te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in de Nota Cultureel Erfgoed, die op 15 mei 2013 door de raad is vastgesteld. 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 wordt ingezet om bij gebiedsontwikkelingen de eigen identiteit van de locatie 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 een belangrijke factor die kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kan men niet allemaal als beschermd 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.

Het plangebied valt binnen gebiedstype 2 van de cultuurhistorische beleidskaart. Het gaat hierbij om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing. De huidige stedenbouwkundige kwaliteiten zijn uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. Het plangebied is niet beschermd en er liggen geen beschermde monumenten.

Het UWV gebouw heeft geen bijzondere architectuurhistorische of stedenbouwkundige waarden. De inrichting van de openbare ruimte moet in de planvorming worden meegenomen om aan te sluiten bij de bebouwing aan de Koninginnelaan en de rest van de vijfsporang, terwijl een front wordt gemaakt naar de spoordijk en de nieuwe uitgang van het treinstation.

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Erfgoedwet, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor nieuwe bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

Het streven van de gemeente Nijmegen is in eerste instantie gericht op behoud in situ. Planaanpassingen kunnen de kosten voor archeologisch onderzoek overbodig maken of sterk beperken. Initiatiefnemers wordt dan ook aangeraden in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan inzake de mogelijkheden om te kijken naar de best mogelijke opties. Het kan daarbij gaan om adviezen voor de soort van archeologisch onderzoek die het beste gekozen kan worden of om de mogelijkheden van archeologie sparend bouwen te bekijken.

Het plangebied ligt in een gebied met meerdere archeologische waarden (waarde 1 en waarde 2). Waarde 2 is als dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Deze gebieden hebben een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Aan de waarden zijn ondergrenzen gekoppeld voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Bij een waarde 1 gebied gaat het om bodemverstorende ingrepen dieper dan 0,3 m-mv bij

een plangebied groter dan 2.500 m². Bij waarde 2 gebieden gaat het om bodemverstorende ingrepen dieper dan 0,3 m-mv en een totaal oppervlak van de ingrepen groter dan 100 m².

Er zijn recentelijk onderzoeken uitgevoerd in het plangebied. In de omgeving, met name aan de westelijke, zuidwestelijke en zuidelijke kant van het plangebied, zijn ook diverse archeologische onderzoeken en waarnemingen bekend. Als conclusie van deze onderzoeken blijkt dat voor het hele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gaat gelden.

De exacte eisen voor vervolgonderzoek kunnen pas geformuleerd worden als de concrete, bodemverstorende ingrepen bekend zijn en welke impact de ingrepen op de waarden hebben. Maatregelen en archeologische onderzoeken worden zoveel mogelijk als maatwerk toegepast en per geval bekeken.

Archeologische vondsten moeten gemeld worden op basis van art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet.

3.2 Natuur

Beschermde gebieden (Natura 2000)

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992. In en om Nijmegen gaat het om de Natura 2000 gebieden 'Uiterwaarden Waal' en de 'Gelderse Poort'.

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

Beschermde soorten

De soortenbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming kent drie aparte beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Europees); Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Europees); en Beschermingsregime andere soorten (Nationaal). Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende

dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Op 25 maart 2019 heeft Bureau Waardenburg een quick scan beschermde soorten uitgevoerd op UWV terrein (zie Bijlage 7 Quicksan Flora en Fauna).

Uit de quick scan blijkt dat de te kappen platanen en te slopen bebouwing mogelijk betekenis hebben als verblijfplaats voor vleermuizen (Beschermingsregime Habitatrichtlijn). Het spoortalud kan betekenis hebben als vliegroute voor vleermuizen en als verblijfplaats voor steenmarter. Geadviseerd wordt om de betekenis van het UWV gebouw en spoortalud voor vleermuizen en de steenmarter te onderzoeken door het uitvoeren van nader veldonderzoek.

Het plangebied heeft mogelijk betekenis voor enkele beschermde soorten grondgebonden zoogdieren (muizen, egel). Voor handelingen in het kader van ruimtelijke ontwikkeling die kunnen leiden tot overtreding van verbodsbepalingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling. Voor de huismus heeft het groen in het plangebied betekenis als leefgebied. Geadviseerd wordt om leefgebied voor huismus te behouden of terug te brengen na de ingreep om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. De beplanting rond het schoolterrein heeft betekenis als broedbiotoop van algemeen voorkomende vogelsoorten. Bij uitvoering van de werkzaamheden moet hiermee rekening worden gehouden worden.

Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk. Uit dit vervolgonderzoek 4 november 2019 (zie Bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan: Aanvullend onderzoek vleermuizen en steenmarters) komen de volgende conclusies:

Enkel het gebouw heeft functie voor vleermuizen, daarmee heeft de het te ontwikkelen gebied voor de westentree geen effect. Ook voor de steenmarter geldt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn. Er zijn namelijk geen waarnemingen of sporen gevonden van de steenmarter binnen het plangebied.

Gezien de toekomstige ontwikkelingen in het totale gebied is in het voorjaar van 2021 een tijdelijk mitigatiegebied gemaakt voor de aanwezige huismussen. Daarmee wordt gebied dat tijdelijk niet beschikbaar is voor de huismussen tijdens de bouwfase gecompenseerd. Na de bouwfase wordt het gebied o.a. voor de huismus aantrekkelijk gemaakt. Het tijdelijke fourageergebied voor de huismus wordt echter pas opgeheven als het totale gebied voldoende mogelijkheden biedt.

3.3 Bodem en water

Het bestaande bestemmingsplan wordt gewijzigd van bestemmingen Kantoor, Gemengd, Groen en Verkeer naar Gemengd. Het bevoegd gezag moet bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2

Awb). Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, waaronder de bodem. Ook moet inzicht bestaan over de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom wordt de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan beoordeeld.

Er zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd op en nabij het plangebied. Daarbij zijn meerdere verontreinigingen aangetoond, gerelateerd aan het voormalige Van Swaay-terrein. Wanneer gegraven wordt binnen het plangebied, dient rekening te worden gehouden met een bekende verontreiniging met kwik en PAK. Daarnaast worden koper, zink, lood, PCB en PFAS licht verhoogd aangetroffen.

De bodem moet gesaneerd worden om deze geschikt te maken voor de woonbestemming. De initiatiefnemer moet daarom een saneringsplan indienen waarin de kwaliteit van de grond en de sanerende maatregelen worden beschreven.

Er is tevens een ernstige verontreiniging in het grondwater aanwezig op het zuidoostelijke deel van het plangebied met PAK en minerale olie. Wanneer bemaling nodig is binnen de verontreiniging of in de directe omgeving daarvan, moet voorkomen worden dat de verontreiniging zich verspreidt.

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die een evidente belemmering vormen voor het planvoornemen of moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Met de ontwikkeling zelf worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect bodem met de sanering uitgesloten worden.

Met de sanering is er sprake van een positief effect wat betreft het aspect bodem.

De bestaande bodemonderzoeken zijn toereikend voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is aanvullend of actualiserend bodemonderzoek wel noodzakelijk.

Ontplobbare oorlogsresten (OO)

Het gebied is verdacht op het voorkomen van OO. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient onderzoek naar de aanwezigheid van OO plaats te vinden, begeleid door een opsporingsbedrijf.

Water

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

Het plangebied ligt in de wijk Wolfskuil en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige

inrichting van het hoofdbemalingsgebied De Biezen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

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

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving worden in stand gehouden (grondwaterneutraal bouwen) door in te zetten op bouwkundige maatregelen en eventuele drainerende of onttrekkende oplossingen.

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich in de straten aan drie zijdes van het plangebied, namelijk de Fresiastraat, de Koninginnelaan en de Tunnelweg (zuidelijk fietspad). De riolering in deze drie straten is uitgevoerd als gemengd stelsel. In de Koninginnelaan ligt infiltratieriolering. Het hemelwater dat afstroomt van de straat wordt er in de bodem geïnfiltreerd. De vuilwaterriolen in de straat voeren het afvalwater uit die straat af en voeren het gemengde water door dat uit andere gebieden afstroomt.

Afvalwater wordt verplicht op de openbare riolering aangesloten. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. Hiervoor dient de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' gehanteerd te worden. Hemelwater mag niet naar percelen van andere eigenaren afstromen. Voor de ontwikkelingen in het kader van de ontwikkeling van de stationsomgeving stelt de gemeente uit die grond aanvullende eisen. Er geldt een bergingsopgave van 60 mm ten opzichte van het afwaterende oppervlak. Op de gronden met de bestemming 'Gemengd' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak die tussen 12 en 48 uur na een bui weer voor 80% beschikbaar is. Deze maatregel dient binnen één jaar na oplevering van de in één omgevingsvergunning opgenomen gebouw(en) te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN (2000)' gebruik gemaakt te worden van duurzame bouwmaterialen. Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelsgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering.

Vanwege de verwachte hoeveelheden afvalwater worden alleen aansluitingen op bestaande of inspectieputten gemaakt. De locaties van de aansluitingen dienen in overleg met Kwaliteitsbeheer Riolering bepaald te worden. Goedgekeurde aansluitingen op de riolering zijn onderdeel van het waterhuishoudkundige plan.

Op basis van bovenstaande wordt op juiste wijze invulling gegeven aan duurzaam waterbeheer.

3.4 Klimaat

Ons klimaat verandert. De regionale stresstesten die zijn uitgevoerd hebben laten zien dat de regio gevoelig is voor alle klimaateffecten: te nat, te droog, te heet en overstroming. Een te veel aan verstening en het ontbreken van voldoende groen verergeren de problemen van te nat, te droog en te heet. In 2018 heeft de regio deze kwetsbaarheden digitaal in kaart gebracht in een regionale klimaateffectatlas, de storymap. Deze regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

<https://www.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=141dc8934ba849cfb1dac8e8da5a94e3>

Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Deze RAS is een interactief proces met overheden – gemeenten, waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland – in de regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal, en met regionale stakeholders. De gemeente Nijmegen gaat de RAS vertalen naar een Lokale Adaptatie Strategie met lokale ambities en opgaven.

In het GRP 2017-2023 ligt accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Het beperkt willen houden van gezondheidsrisico is een ambitie die ook van toepassing is op de risico's van “nieuwe stoffen” in afvalwater, zoals bijvoorbeeld medicijnresten. Zie paragraaf water voor nadere uitwerking.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen zet Nijmegen in om natuur te integreren bij zowel de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen als de directe omgeving. Dit zijn maatregelen die helpen om de negatieve effecten van de klimaatverandering te verminderen zoals hittestress, wateroverlast en droogte en om de biodiversiteit te vergroten.

Er is een Toolbox ontwikkeld waarin een X-aantal punten gescoord moet worden. In het bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 3 (hoek Tunnelweg-

Koninginnelaan) is dit vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Klimaatadaptieve maatregelen

Naast natuurinclusief bouwen kunnen nog meer maatregelen genomen worden om ons aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden door de klimaatverandering. Denk bijvoorbeeld aan:

- Een zoveel mogelijk groen ingerichte omgeving met niet meer dan noodzakelijke verharding van wegen, fiets-/voetpaden en terrassen. Met het vele groen ontstaat een natuurlijke piekberging voor neerslag en het zorgt voor minder hittestress en droogte.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt omdat dan verderop in het afvoertraject geen overlast kan veroorzaken. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater zowel in de openbare ruimte als op particulier grondgebied. Zie de paragraaf Water en Groen voor nadere uitwerking.
- Vermijd grote gesloten verharde parkeervlakken of voorzie ze van voorzieningen zoals pergola's om lokale oververhitting te beperken. Half open parkeerterreinen / waterdoorlatende tegels zijn ook goede opties.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen.
- Windhinderonderzoek bij gestapelde bouw.

Hittestress

De locatie ligt in een aandachtsgebied voor hittestress en is gevoelig voor hitteoverlast. De ambitie is om de hittestress op deze locatie te verlagen. De toepassing van veel groen en natuurlijke materialen heeft hierop een positief effect. Vanaf 1 januari 2021 gelden nieuwe normen voor het voorkomen van hittestress in nieuwbouwwoningen (BENG norm, inclusief TOjuni berekening).

HIOR

Nijmegen heeft de basisrichtlijnen voor de inrichting van de openbare ruimte ondergebracht in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Deze is te vinden onder <https://nijmegen.hior.nl/> Een voorbeeld van een richtlijn is: Pas alleen verharding toe waar nodig (Operatie Steenbreek).

3.5 Energie

Nijmegen heeft het doel om in 2045 energieneutraal te zijn. Dit is uitgewerkt in de nota Duurzaamheid in Uitvoering. De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer de helft van het energieverbruik van Nijmegen en kan daarmee een grote bijdrage leveren aan de doelstelling. De kansen zitten in het beperken van de energiebehoefte, het opwekken van

hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Gemeente Nijmegen stelt dit instrument kosteloos ter beschikking aan planontwikkelaars binnen de gemeentegrenzen.

Energiebehoefte beperken

De energiebehoefte van een gebouw bestaat uit de warmte- en koudevraag en kan in kaart worden gebracht met een energiescan. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting, de aanwezigheid van koudebruggen, de vorm (geometrie), de ligging en de bezonning van een gebouw. Hierbij kan ook onderzocht worden of oververhitting in een gebouw een probleem kan zijn en hoe de ventilatie geoptimaliseerd kan worden. De huidige regelgeving stelt eisen aan de energieuinigheid van nieuwe woningen. Vanaf 1 januari 2021 wordt bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. Wij adviseren het gebouw nu al op deze ambitie te opwerpen en vervolgens te toetsen in hoeverre dit in de geraamde bouwsommen past. Dit geeft de mogelijkheid om indien het budget te krap is voor volledig energieneutrale woningen, die elementen achterwege te laten (zoals zonnepanelen) die bij een verdere verduurzamingsslag alsnog toegevoegd kunnen worden, terwijl er wel een optimale gebouwschil en daarop afgestemde installatie ontworpen worden.

Hernieuwbare energie opwekken

De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. Naast de standaard zonnepanelen komen er ook steeds meer andere opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen.

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 moeten nieuwbouwwoningen aardgasvrij zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp. In dit gebied zijn plannen voor het aanleggen van een warmtenet. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Een bijkomend voordeel hiervan is dat het gebouw hiermee in de zomer kan worden gekoeld. Voor het bepalen van de voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieuhygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden.

Het precieze energieverbruik en manier van energievoorziening zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken voor het gebied.

3.6 Circulariteit

Het gebruik van grondstoffen zorgt voor uitputting van de aarde en de uitstoot van CO₂. Het is daarom van belang om het gebruik van grondstoffen zoveel mogelijk te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door hergebruikte materialen te gebruiken en door het gebouw zodanig te

ontwerpen dat hergebruik van materialen mogelijk is. Ook het bestaande gebouw kan circulair worden gesloopt, zodat zoveel mogelijk materialen hoogwaardig kunnen worden hergebruikt. Naast circulaire materialen zijn biobased materialen, zoals hout, stro en vlas, een goed alternatief. Voordelen ten opzichte van steen en beton zijn comfort en gezondheid (vanwege positieve effecten geluiddemping, luchtvochtigheid en binnenluchtkwaliteit), een betere binnenluchtkwaliteit, opslag van CO₂ en natuurlijke afbreekbaarheid.

Het bestemmingsplan biedt de ruimte voor circulair slopen en bouwen. Als ondergrens geldt het Bouwbesluit met een minimum MPG.

3.7 Verkeer, transport en parkeren

Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in het ambitiedocument Nijmegen Goed op Weg. In het ambitiedocument Nijmegen Goed op Weg is verkeersveiligheid de randvoorwaarde voor alle ontwikkelingen in Nijmegen. Nieuw aan te leggen infrastructuur wordt aangelegd conform de richtlijnen van Duurzaam Veilige Weginrichting.

De locatie is gelegen aan een knooppunt van verschillende lokale en regionale snelfietsroutes. De ligging direct naast de nieuwe westelijke entree van station Nijmegen maakt deze locatie bij uitstek bereikbaar met het openbaar vervoer. De locatie is uitstekend bereikbaar per trein en ook per bus goed ontsloten. De openbare ruimte rondom het gebouw en richting de aangrenzende nieuwe station entree is primair gericht op de voetganger.

De locatie zorgt voor een intensiever OV-gebruik en vermindering van automobilititeit in het gebied. Na realisatie van de westelijke stationsentree zal de bushalte Tunnelweg verplaatst worden naar direct naast de planlocatie. Hiermee zal de bereikbaarheid van de planlocatie per openbaar vervoer nog verder worden verbeterd. Parkeren vindt plaats in de parkeerkelder onder het gebouw. Bezoekersparkeren dient in nabijgelegen publieke parkeervoorzieningen plaats te vinden.

3.8 Gezondheid

3.8.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De huidige bebouwing wordt deels getransformeerd tot woningen. De woningen liggen binnen de geluidszones van de Tunnelweg, Marialaan, Tweede Oude Heselaan en de spoorlijn Arnhem-Nijmegen-Den Bosch/Venlo. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat vanwege meerdere geluidbronnen een geluidsniveau boven de richt-/voorkeurswaarde ontstaat, is ook de cumulatie van geluid inzichtelijk gemaakt. Uit deze analyse blijkt dat als gevolg van de invloed van de verschillende bronnen geen significant negatieve effecten op het woon- en leefklimaat te verwachten is. 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). Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de ontwikkeling betreft 1730 mvt/etmaal. Bij het uitwerken van het ontwerp moet rekening worden gehouden met de geluidsuitstraling die vanwege de installaties is toegestaan op basis van het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit. In een nader onderzoek moet worden onderbouwd welke maatregelen moeten worden genomen om voor alle woningen een geluidluwe gevel te creëren.

3.8.2 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van het plangebied tot hotel, woningen, co-working spaces, commerciële dienstverlening en lichte horeca valt binnen de drempelwaarde van de NIBM-regeling. Onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. De jaargemiddelde concentratie NO₂ overschrijdt de grenswaarde niet.

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

Gelet op de tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden worden blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten. Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage). De berekening heet plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius (release januari 2023). Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

3.8.3 Veiligheid

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is 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. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden (PR*10⁻⁶) als toetsingswaarden aangegeven voor

kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de PR*10-6 contour bedoeld. Over het plangebied liggen geen PR 10-6 contouren.

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. Voor de verantwoording van het groepsrisico rond bedrijven geldt een ander afwegingskader dan de verantwoording van de risico's rond transportroutes.

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en de Waal veroorzaakt een groepsrisico. Het plangebied ligt binnen 200 meter vanaf het spoor. De toename van het groepsrisico ligt echter onder de 10%, waardoor een beperkte verantwoording op grond van het Bevt (Bevt, art. 8 lid 2a) mogelijk is.

De appartementen die worden gerealiseerd in het plangebied zijn kwetsbare objecten volgens de definitie van het Bevt/Bevi. Met het 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' zijn de risico's langs het spoor aanzienlijk gereduceerd. Alleen de zeer kwetsbare objecten worden uitgesloten binnen een veiligheidszone van 200 meter.

De bereikbaarheid van het plangebied is voldoende. In de directe omgeving van het spoor is voldoende bluswater voorhanden. Er is geen aanleiding om aanvullende maatregelen te nemen.

Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het project leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.