

**Ruimtelijke onderbouwing vrijstelling ex
artikel 19 lid 2 WRO**

Nieuwbouw Scharniergebouw, Park Malderborgh
Nijmegen

documentnr. 1907-184162
revisie 01
juni 2008

Opdrachtgever

BAM Woningbouw Wilma Weert
T.a.v. de heer M.J.J.M. Verhoeven
Postbus 10
6000 AA Weert

Datum vrijgave

24 juni 2008

Beschrijving revisie 01

concept

Goedkeuring

ir. M.L.M. Stabel

vrijgave

drs. R.A.M. van Dongen

Inhoud

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel van het plan	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	5
2.1	Ruimtelijk beleid	5
2.1.1	Rijksbeleid	5
2.1.2	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.1.3	Gemeentelijk	7
2.1.4	Bestemmingsplan	7
2.2	Sectorale beleidskaders	8
2.2.1	Archeologie en cultuurhistorie	8
2.2.2	Natuur / ecologie	9
2.2.3	Luchtkwaliteit	10
2.2.4	Bodem	10
2.2.5	Water	11
2.2.6	Externe veiligheid	12
2.2.7	Akoestiek	12
3	Projectprofiel	13
3.1	Projectlocatie en omgeving	13
3.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten Park Malderborgh	15
3.3	Planontwikkeling Park Malderborgh	15
3.3.1	Scharniergebouw	16
4	Gebiedsprofiel	18
4.1	Akoestisch onderzoek	18
4.2	Archeologisch onderzoek	19
4.3	Natuurtoets	19
4.4	Waterparagraaf	20
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Mobiliteitsonderzoek	25
4.8	Bodemonderzoek	26
4.9	Kabels en leidingen	26
5	Projectmotivering	27
5.1	Motivering te realiseren appartementencomplex	27
5.2	Planologische regeling	27
6	Economische uitvoerbaarheid	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Losse bijlagen:

- Rapport Akoestisch onderzoek Woonpark Malderborg Nijmegen, Oranjewoud B.V., juni 2008
- Archeologisch rapport, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het woonpark Malderborgh te Nijmegen, Oranjewoud B.V., april 2006
- Natuurtoets Woonparc Malderborgh te Nijmegen, Oranjewoud B.V., april 2006
- Waterhuishoudkundige analyse Woonparc Malderborgh te Nijmegen, Toelichting op de waterparagraaf, Oranjewoud B.V., april 2006
- Externe veiligheid plan Malderborgh Nijmegen, Oranjewoud B.V., mei 2008
- Luchtkwaliteit Woonparc Malderborgh, onderzoek naar de naleving van het Besluit luchtkwaliteit 2005, Oranjewoud B.V., april 2006
- Locatie- en mobiliteitsonderzoek, Oranjewoud B.V., april 2006
- Verkennend bodemonderzoek Woonparc Malderborgh te Nijmegen, Grondslag B.V., april 2008

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie die wordt begrensd door de Grootstalselaan, Ruys de Beerenbrouckstraat en Malderburchtstraat in Nijmegen wordt momenteel Park Malderborgh ontwikkeld. Op de locatie was voorheen verzorgingscentrum Nieuw Malderborgh gevestigd. De herontwikkeling bestaat uit de realisatie van diverse woongebouwen met bijbehorende functies.

Een onderdeel van Park Malderborgh bestaat uit de bouw van het zogenaamde 'Scharniergebouw' in de noordwesthoek van de locatie. De start van de realisatie van het gebouw staat gepland voor het eerste kwartaal van 2009.

In onderstaande figuur is de locatie Park Malderborgh weergegeven. Tevens is aangegeven waar het projectgebied zich bevindt, waarbinnen het Scharniergebouw wordt gerealiseerd.



Figuur 1: locatie Park Malderborgh

De beoogde bouwplannen voor het Scharniergebouw zijn in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Momenteel is een nieuw bestemmingsplan ('Nijmegen-Zuid') in voorbereiding, waarin voor de gronden van het projectgebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Deze maakt woningbouw onder voorwaarden mogelijk.

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat vrijstelling kan worden verleend voor enkele, in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen, ontwikkelingslocaties. Park Malderborgh is één van de genoemde locaties. In het kader van de realisatie van het Scharniergebouw zal, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) worden doorlopen. Voor deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2 Doel van het plan

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is te voorzien in een planologische argumentatie ten behoeve van de bouw van het Scharniergebouw op de locatie Park Malderborgh te Nijmegen. Met deze ruimtelijke onderbouwing kan de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO worden gevolgd.

1.3 Leeswijzer

Het relevante beleidskader van het rijk, de provincie als de gemeente komt aan bod in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is het projectprofiel beschreven, waarin wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden in het gebiedsprofiel de uitgevoerde gebiedsonderzoeken beschreven, waarna in hoofdstuk 5 de projectmotivering wordt gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project, waarna hoofdstuk 7 afsluit met de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 **Beleidskader**

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante beleid voor de projectlocatie, waarbij aandacht is voor de verschillende overheidsniveaus en sectorale beleidsvelden.

2.1 **Ruimtelijk beleid**

2.1.1 ***Rijksbeleid***

Nota Ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Met de ontwikkeling van de projectlocatie wordt op een duurzame en efficiënte wijze ruimte geschept voor woningbouw. Tevens verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waarmee het initiatief past binnen de in de Nota uiteengezette uitgangspunten.

2.1.2 ***Provinciaal en regionaal beleid***

Streekplan 'Gelderland 2005'

Het 'Streekplan Gelderland 2005' is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 14 december 2004 en is goedgekeurd door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Het nieuwe streekplan is vanaf 20 september 2005 in werking getreden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in het Streekplan de volgende relevante aspecten opgenomen met betrekking tot 'wonen'.

Wonen

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte.

Het woonbeleid wordt omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In het streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de regionale woningbehoefte.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het hierboven beschreven provinciaal beleid, omdat de realisatie van het Scharniergebouw bijdraagt aan het woningaanbod dat aansluit bij de regionale kwalitatieve woningbehoefte.

Stadsregio Arnhem Nijmegen, Regionaal Plan 2005-2020

Het projectgebied is onderdeel van de stadsregio KAN (Knooppunt Arnhem Nijmegen). Het KAN heeft samen met de provincie het Regionaal Plan 2005-2020 opgesteld. De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Het Regionaal Plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Onderstaand zijn enkele relevante beleidsuitgangspunten opgenomen.

Doelstelling

De doelstelling van het Regionaal Plan 2005-2020 is dat voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar is met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Daartoe worden in de periode 2005 – 2010 ten minste 24.600 woningen gebouwd, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. Voor de periode 2010 – 2015 geldt voorsnog een opgave van circa 15.500 woningen.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid is uitgangspunt. Dit is gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de regionale woningbehoefte. Vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en woningen in centrumstedelijke en landelijke woonmilieus moet worden bevorderd. Daarnaast wordt ingezet op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, versnelling van de woningproductie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit. Voor de periode 2005 – 2015 geldt als randtotaal de nieuwbouw van 34.000 woningen (uitbreiding woningvoorraad). De stadsregio moet zelf bepalen welk aandeel van de woningvoorraad wordt gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied, met als provinciale referentie dat 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad wordt gebouwd in bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van de bouwopgave in de stadsregio is het concessiebeleid met contouren voor woningbouw.

De ontwikkeling van de projectlocatie past binnen de beleidslijnen van het Regionaal Plan 2005-2020.

2.1.3 **Gemeentelijk**

2.1.4 **Bestemmingsplan**

Hatert 1971

De locatie is opgenomen in het bestemmingsplan 'Hatert 1971' vastgesteld bij raadsbesluit van 26 augustus 1971. Voor het projectgebied geldt de bestemming 'Passieve Recreatieve Doeleinden' (P.R.).



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplankaart 'Hatert 1971'

Passieve Recreatieve doeleinden (P.R.)

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van park, bos, plantsoen met waterpartijen en/of speel- en sportgelegenheden, wegen en paden, met daarbij behorende bouwwerken en werken als bruggen, speeltoestellen en schuilgelegenheden, gebouwtjes ten behoeve van het onderhoud van de beplantingen en wachthuisjes, kiosken, telefooncellen, trafohuisjes, gasreguleerstations en dergelijke gebouwtjes voor openbare doeleinden met een maximum vloeroppervlakte van 30 m² en geen grotere hoogte dan 3,50 m.

De realisatie van het Scharniergebouw is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Nijmegen Zuid

De gemeenteraad heeft bij besluit van 7 mei 2008 het bestemmingsplan Nijmegen-Zuid gewijzigd vastgesteld. Het plangebied Nijmegen-Zuid omvat de wijken Hatert, Grootstal, Hatertse Hei en een gedeelte van de wijken Goffert (Jonkerbosch), St. Anna en Hazenkamp. Het betreft een actualisatie bestemmingsplan waarin tevens verschillende ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De basis voor het bestemmingsplan Nijmegen-Zuid wordt gevormd door het 'Raamwerk Nijmegen-Zuid' (augustus 2004).

Het projectgebied is bestemd conform de huidige situatie, maar is tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn niet alleen algemene voorwaarden verbonden maar ook specifieke voorwaarden per locatie.

In 'Artikel 34' van het bestemmingsplan is de Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming(en) wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Tuin en Erf alsmede ten behoeve van de ruimtelijke inkleiding en ontsluiting benodigde bestemmingen Groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden, Parkeerdoeleinden en Nutsdoeleinden.

Naast algemene voorwaarden stelt de wijzigingsbevoegdheid specifieke eisen aan de ontwikkeling van het gebied 'Park Malderborgh', waarvan het Scharniergebouw onderdeel uitmaakt:

- a. op de hoek Grootstalselaan-Malderburchtstraat mogen 2 woontorens van maximaal 11 bouwlagen en 1 woontoren van maximaal 16 bouwlagen worden gerealiseerd;
- b. langs de Ruys de Beerenbrouckstraat mogen 3 appartementengebouwen van maximaal 4 bouwlagen worden gerealiseerd;
- c. in het westelijk deel van deze locatie mag een woongebouw van maximaal 6 bouwlagen worden gerealiseerd (Scharniergebouw);
- d. er worden ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder een vijver) aangelegd;
- e. er dient nadere toetsing plaats te vinden aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (met verantwoording van het groepsrisico).

De ontwikkeling van het Scharniergebouw past binnen het toekomstig ruimtelijk beleid van de gemeente Nijmegen.

2.2 Sectorale beleidskaders

2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Nota Belevèdère

Het nationaal beleid, verwoord in de Nota Belevèdère, streeft naar een duurzaam behoud van cultuurhistorische waarden, niet alleen door statisch behoud, maar vooral ook door een (nieuw) actief gebruik van de waarden ('behoud door ontwikkeling').

In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belevèdère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden de beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het projectgebied bevindt zich niet in een Belevèdèregebied, waarmee vanuit dit aspect geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verdrag van Malta

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke

ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd.

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Ook op grond van nationale wetgeving wordt het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk beschermd.

In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in §4.2.

Monumentenwet (1988)

Er bestaan twee categorieën, de (archeologische) monumenten en de stads- of dorpsgezichten. Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Door die bescherming wordt geprobeerd de historisch gegroeide structuur van een stad of dorp te handhaven. Voor de afbraak, wijziging of verwijdering van monumenten dient men een vergunning aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders.

In het plangebied is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht en zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

2.2.2 Natuur / ecologie

Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

Deze richtlijnen zijn gericht op bescherming van planten en dieren en hun leefgebieden. Het beleid is gericht op het aanwijzen van te beschermen gebieden (speciale beschermingszones, afgekort sbz) en op de bescherming van soorten (ook buiten deze gebieden). Het soortenbeleid is in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet, het gebiedenbeleid in de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied behoort niet tot een speciale beschermingszone in het kader van deze richtlijnen.

Flora- en faunawet

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen niet van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. In de bijbehorende Algemene Maatregel van Bestuur zijn de beschermde soorten opgenomen in drie tabellen. Het zwaarste regiem van de wet geldt voor soorten van Tabel 3, de strikt beschermde soorten. Hiervoor is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets aan de wettelijke criteria nodig is.

Voor vogelsoorten geldt altijd de uitgebreide toets. Voor de andere beschermde soorten (tabel 1 en 2) geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.

Voor het uitvoeren van daadwerkelijke inrichtingsmaatregelen kan in een later stadium wel een ontheffing nodig zijn, waarbij wordt getoetst aan het criterium of er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Verder geldt in het algemeen de eis, dat er zorgvuldig moet worden gehandeld. Indien er broedvogels aanwezig dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (vóór half maart en na half

juli) plaats te vinden. Voor het projectgebied is een natuurtoets uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. In §4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Gebiedsplan Rivierenland

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is door de provincies vertaald in de Gebiedsplannen Natuur en Landschap. Nijmegen valt binnen het gebiedsplan Rivierenland. Hierin is de EHS rondom Nijmegen opgenomen. De uiterwaarden van de Waal, de stuwwal, de Ooijpolder en de bosgebieden ten zuiden van Nijmegen zijn opgenomen in de EHS.

2.2.3 Luchtkwaliteit

Besluit Niet In Betekende Mate Bijdragen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen. De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{10}), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In april 2006 is reeds een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor Park Malderborgh. Hoewel dit onderzoek is gebaseerd op de oude wetgeving, zijn de resultaten ervan representatief voor de ontwikkeling van Park Malderborgh (zie §4.6).

2.2.4 Bodem

Wet bodembescherming

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is een bodemonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten daarvan zijn tevens van toepassing op het projectgebied en derhalve opgenomen in §4.8.

2.2.5 Water

Kaderrichtlijn water (2001)

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedbenadering, waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in 'goede chemische toestand' en een 'goede ecologische toestand' moet verkeren. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen gereed zijn, waarin opgenomen is hoe de doelen bereikt gaan worden. Hierop moet nu al geanticipeerd worden. De kaderrichtlijn Water wordt opgenomen in de nationale wetgeving middels de Waterwet.

Waterbeheer 21^e eeuw

In het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw worden een aantal voorstellen gedaan op welke wijze het waterbeheer in de toekomst aangepast kan worden aan de gevolgen van klimaatverandering, stijging van de zeespiegel en bodemdaling. De oplossingsrichtingen die het rapport schetst zijn onder andere verwoord in de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Voor waterkwaliteit is de trits "schoon houden-scheiden-zuiveren" geïntroduceerd.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Op basis van bovenstaand rapport en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen. Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Verankering van de Deelstroomgebiedsvisies in provinciale beleids- en streekplannen en vervolgens in Structuurplannen en bestemmingsplannen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste in steek het vasthouden van water in polderwatergangen of grotere plassen.
- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste in steek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van een bodempassage voor hemelwater van straatvlakken.
- Voorkomen van afwenteling van de kwantitatieve wateropgave en van verontreiniging.
- Wateropgave bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast.

Voor het projectgebied is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in §4.4.

Ontwerp Derde Gelders Waterhuishoudingsplan 2005-2009

Het ontwerp Derde waterhuishoudingsplan van Gelderland heeft de titel 'Water leeft in Gelderland' meegekregen. Het waterhuishoudingsplan is gepubliceerd in juli 2004 en volgt bij vaststelling het Tweede Waterhuishoudingsplan 1996- 2004 op. Het Derde plan lijkt meer op een actualisering van het Tweede plan dan op een geheel nieuw plan. Het gaat verder op de hoogwaters in de rivieren, de beperkte ruimte voor water, de klimaatsverandering, de bodemdaling en de toenemende verharding binnen de provincie

grenzen. Het accent ligt echter wel meer op de uitvoering en realisatie van het beleid uit het voorgaande plan.

2.2.6 *Externe veiligheid*

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Met de inwerkingtreding van dit Besluit is het Plaatsgebonden Risico (PR) genormeerd en is doormiddel van een buitenwettelijk oriëntatiewaarde en de wettelijke verantwoordingsplicht geregeld hoe om te gaan met het groepsrisico, waardoor in de ruimtelijke inrichting duidelijkheid wordt geschapen ten aanzien van de in acht te nemen veiligheidsafstanden tussen risicobron en kwetsbare bestemmingen. In §4.5 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.7 *Akoestiek*

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van alle zoneplichtige wegen. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg.

Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den} -waarde in dB bepaald. In §4.1 zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek voor hopgenomen.

3 Projectprofiel

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige en toekomstige kenmerken van het plangebied Park Malderborgh, waarbinnen het Scharniergebouw wordt gerealiseerd.

3.1 Projectlocatie en omgeving

Op de voormalige locatie van het verzorgingscentrum Nieuw Malderborgh en het aangrenzende gebied, omsloten door de Grootstalselaan, Malderburchtstraat en Ruys de Beerenbrouckstraat, wordt Park Malderborgh ontwikkeld.



Foto's: Grootstalselaan



Malderburchtstraat

Het Park bevindt zich in de wijk Hatert op de kadastrale percelen Hatert sectie D 2321 en D 2576. De oppervlakte van het gehele gebied bedraagt circa 45.600 m².

Onderdeel van Park Malderborgh is de ontwikkeling van het zogenaamde Scharniergebouw in de noordwesthoek van het terrein. In onderstaande figuur is de ligging van het projectgebied voor het Scharniergebouw weergegeven binnen de totale ontwikkelingslocatie.



Figuur 3: ligging projectgebied Scharniergebouw binnen omgeving

Het plangebied had voorheen een woonfunctie (circa 230 eenheden) en een recreatieve functie. Naast een aantal appartementen en seniorenwoningen maakte ook het woon- en verzorgingscomplex Nieuw Malderborgh onderdeel uit van het gebied. Een vijver en groenvoorzieningen vormden een ontspannings- en ontmoetingsplaats voor de omgeving.

Het verzorgingshuis Nieuw Malderborgh was sterk verouderd en niet meer van deze tijd. Afgelopen jaren is een plan ontwikkeld voor nieuwbouw van het verzorgingshuis en daaraan toegevoegd gestapelde woningbouw. De gebouwen worden gesitueerd rondom een langgerekte vijver. De bestaande driehoekige vijver blijft dus in een andere, grotere vorm gehandhaafd.



Foto: voormalig verzorgingshuis Nieuw Malderborgh

3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten Park Malderborgh

De groene wig tussen Hatert en Grootstal maakt onderdeel uit de ecologische verbindingzone Goffert-Elshog. Deze dient in de planvorming voor Park Malderborgh te worden gerespecteerd. Vanuit deze optiek dient sprake te zijn van openheid en doorwaadbaarheid richting het buitengebied.

De bebouwingssfeer mag een geheel eigen sfeer uitstralen en zich onderscheiden van de stedenbouwkundige structuur van Hatert en Grootstal. Langs de Grootstalselaan is een aantal hoogteaccenten gewenst vanwege de differentiatie en als tegenhanger van de drie woontorens aan de overkant in Grootstal. Op de hoek Grootstalselaan-Malderburchtstraat is het hoogteaccent het hoogst.

De vijver moet zoveel mogelijk openbaar blijven als belangrijke recreatieve en ontmoetingsfunctie voor de wijk.

In stedelijk verband is de plek van belang vanwege de ligging aan de stedelijke ringweg, waar de Grootstalselaan onderdeel van uitmaakt. De stedelijke ringweg wordt hier een stedelijke stadsrandweg met zicht op het buitengebied. De bouwblokken moeten zodanig gesitueerd worden dat er zicht blijft richting buitengebied en intern richting de vijverzone. Enige wandvorming langs Grootstalselaan is aanvaardbaar met inachtneming van doorzichtmogelijkheid.

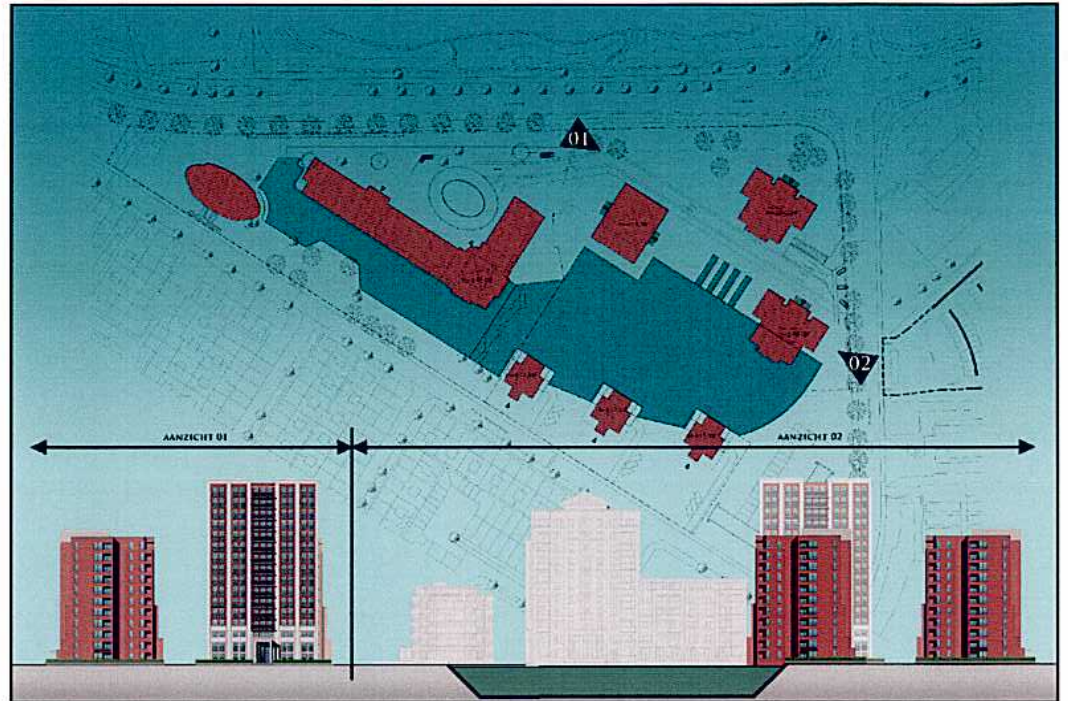
De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden vanaf de Malderburchtstraat en de Ruys de Beerenbrouckstraat. Belangrijk is ook dat er in het verlengde van de bestaande groene west-oost lopende structuur, een groene voetgangersverbinding komt vanuit het plangebied richting het wijkcentrum.

Bij de 321 woningen van het Park worden 313 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 90 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen voor zowel de bewoners als de bezoekers.

3.3 Planontwikkeling Park Malderborgh

Park Malderborgh wordt een stedenbouwkundige eenheid van appartementengebouwen, voorzien van ondergrondse parkeergarages. Alle bebouwing wordt gerealiseerd rondom de centrale vijverpartij. Op de hoek Grootstalselaan-Malderburchtstraat komen twee woontorens van elf bouwlagen en als accent één woontoren van maximaal zestien bouwlagen. Aan de zuidzijde van de vijver worden drie appartementengebouwen (urban villa's) van maximaal vier bouwlagen gerealiseerd. Ten westen van de vijver komt tenslotte een woongebouw van maximaal zes bouwlagen, het zogenaamde Scharniergebouw.

In onderstaande figuur is een impressie opgenomen van Park Malderborgh. Het ovale gebouw in de noordwesthoek van het terrein is het Scharniergebouw.

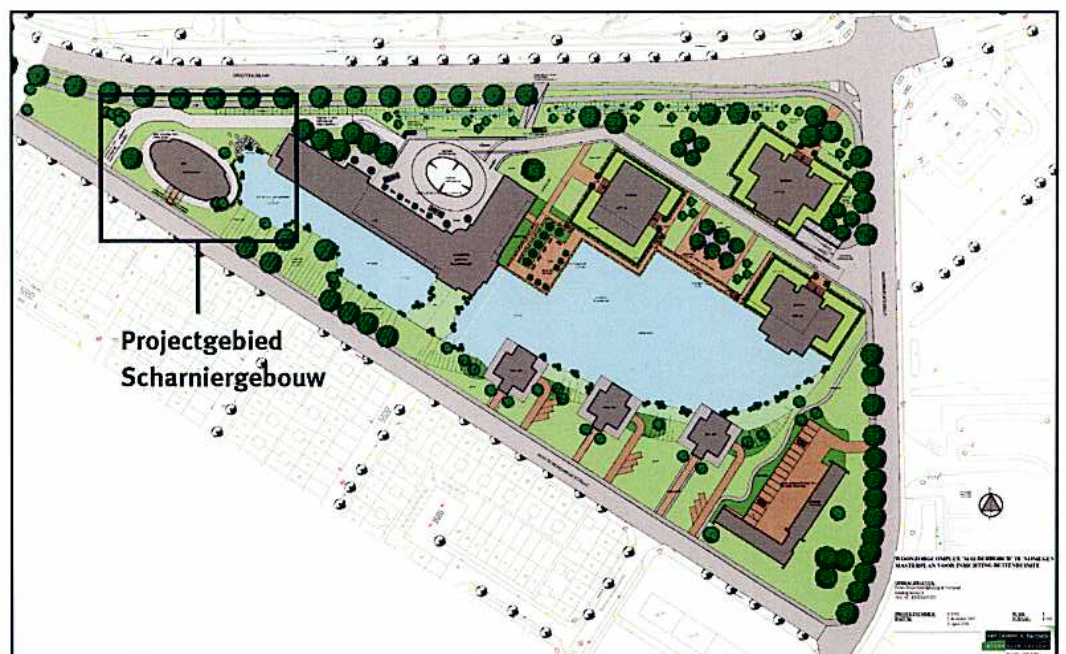


Figuur 4: impressie Park Malderborgh

3.3.1 *Scharniergebouw*

Het Scharniergebouw is geprojecteerd in de noordwestpunt van het plangebied Park Malderborgh. Het naam van het gebouw is afgeleid van het feit dat de ecologische groenzone van de wijk Grootstal op deze plek 'scharniert' naar de groenzone richting Elshof.

In het Scharniergebouw worden 23 koopappartementen gerealiseerd, verdeeld over zes bouwlagen (circa 30 meter hoog) op een ovale footprint van 1.032 m². Onder het gebouw is plaats voor ondergronds parkeren. Onderstaande figuur toont Park Malderborgh met het Scharniergebouw.



Figuur 5: Park Malderborgh met de ligging van het Scharniergebouw

4 Gebiedsprofiel

Onderstaand zijn de verschillende gebiedsonderzoeken beschreven die voor het hele plangebied Park Malderborgh zijn uitgevoerd¹. Deze hebben derhalve tevens betrekking op het projectgebied. Het akoestisch onderzoek (§4.1) is specifiek voor het Scharniergebouw uitgevoerd.

4.1 Akoestisch onderzoek

In juni 2008 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het te realiseren 'Scharniergebouw' binnen Park Malderborgh te Nijmegen².

Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van de nieuw te realiseren appartementencomplex en aansluitend het berekenen van de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de gevel.

In de zin van de Wet geluidhinder is de woning gelegen binnen de geluidzones van meerdere wegen. In het onderzoek zijn uitsluitend de Grootstalselaan en de Malderburchtstraat in het onderzoek betrokken. De overige 30-km/uur wegen zijn niet beschouwd. Onderstaand zijn de voornaamste conclusies van het akoestisch onderzoek opgenomen.

Resultaten

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Grootstalselaan en de Malderburghstraat ten hoogste respectievelijk 57 en 32dB bedraagt. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Grootstalselaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet de grenswaarde van 63 dB.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Grootstalselaan, is het aan het college van Burgemeester en Wethouders om een hogere waarde te verlenen. Een hogere waarde kan verleend worden nadat inzichtelijk is gemaakt dat bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen onvoldoende effectief zijn.

Bronmaatregelen leveren onvoldoende reductie en zijn niet kosteneffectief. De geplande grondwal resulteert in een lagere geluidbelasting op slechts een deel van de appartementen op de begane grond en de eerste verdieping. Een hoger scherm of grondwal is om verkeerskundige en stedenbouwkundige redenen niet gewenst.

In het kader van die procedure en gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de te bouwen woningen en appartementen dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau van 33 dB. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder niet is toegepast.

Indien ten minste de maatregelen als omschreven in het akoestisch onderzoeksrapport (hoofdstuk 5) worden toegepast, wordt voldaan aan de gestelde eisen volgens

1. Het feit dat de onderzoeken in de periode 2005-2008 zijn uitgevoerd, heeft ertoe geleid dat niet alle onderzoeken van de juiste naamgeving voor Park Malderborgh zijn uitgegaan. Deze is pas in een later stadium komen vast te staan.
2. Rapport Akoestisch onderzoek Woonpark Malderborg Nijmegen, Oranjewoud B.V., juni 2008

Bouwbesluit. Gelijkaardige of betere materialen van een ander merk of type kunnen ook worden toegepast indien de R_A -waarde gelijk of hoger is dan de opgegeven waarden. De vermelde R_A -waarden hebben betrekking op het standaardspectrum voor wegverkeergeluid.

4.2 Archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is een archeologische bureaustudie en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd³. Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Het gebied ligt op de westelijke rand van de stuwwal van Nijmegen, in een gebied met smeltwaterafzettingen. De natuurlijke bodem bestaat volgens de bodemkaart uit een moderpodzol welke is gevormd onder een bosbodem.

Het gebied wordt vanaf de Steentijd bezocht door de mens en aan het eind van deze periode vestigen zich hier de eerste boeren. Vanaf die periode drukt de mens zijn stempel op het land. Uit alle archeologische perioden zijn er in de omgeving van Nijmegen sporen en resten aangetroffen. Het terrein zelf maakt tot in de 20^e eeuw deel uit van het gebied rondom het dorp Hatert. In de 50-er en 60-er jaren wordt het gebied ingelijfd binnen de bebouwde kom van Nijmegen. Hierbij worden grote delen geëgaliseerd, bebouwd en wordt een vijver aangelegd.

Op basis van de resultaten van het archeologische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het gebied hierdoor archeologisch volledig is verstoord. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht.

4.3 Natuurtoets

In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is een natuurtoets uitgevoerd, waarbij de voorgenomen ingreep is getoetst aan de Flora- en faunawet⁴. Het doel van de uitgevoerde natuurtoets is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de huidige Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

Conclusies

Flora- en faunawet

Het resultaat van de bureaustudie en het terreinbezoek, die in het kader van de natuurtoets zijn verricht, is dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen realisatie van Park Malderborgh wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de ruimtelijke procedure zijn er vanuit beschermde flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Ontheffing

Sinds de inwerkingtreding van het Vrijstellingsbesluit geldt voor de groep van algemene soorten een vrijstelling van de ontheffingsplicht. De aangetroffen en verwachte soorten in het plangebied die mogelijk effecten ondervinden van de voorgenomen ingreep vallen onder deze groep van algemene soorten. Er hoeft dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor uitvoering van de werkzaamheden.

3. Archeologisch rapport, bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek voor het woonpark Malderborgh te Nijmegen, Oranjewoud B.V., april 2006

4. Natuurtoets Woonpark Malderborgh te Nijmegen, Oranjewoud B.V., april 2006

Zorgplicht

Door een zorgvuldige handelswijze ten aanzien van de zorgplicht treden géén negatieve effecten op eventueel in het plangebied verblijvende algemene vleermuissoorten.

Ecologische Hoofdstructuur en gemeentelijke groenstructuur

De ontwikkeling van Park Malderborgh heeft geen negatieve invloed op de bestaande Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die zich ten oosten van het plangebied bevindt (ten oosten van de Malderburchtstraat). Ook heeft het realiseren van het Park geen negatief effect op de ecologische corridor Goffert-Elshof, die een belangrijk onderdeel vormt van de gemeentelijke groenstructuur. De realisatie van 'Park Malderborgh' kan dan ook zonder belemmeringen worden uitgevoerd.

4.4 Waterparagraaf

In 2005 is het proces van de watertoets doorlopen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van Park Malderborgh. Tegelijkertijd met het doorlopen van het proces van de watertoets zijn berekeningen uitgevoerd voor de riolering en waterhuishouding in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de waterparagraaf. Binnen het proces is een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. In het rapport 'Waterhuishoudkundige analyse Woonparc Malderborgh'⁵ zijn de resultaten beschreven. Daarmee vormt dat rapport een toelichting op de onderstaande waterparagraaf.

Inventarisatie waterhuishouding

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied zijn geïnterpreteerd door het waterschap Rivierenland en de gemeente Nijmegen en hieronder puntsgewijs weergegeven:

1. Wateroverlast (water op straat)
2. Riolering
3. Waterkwaliteit
4. Grondwaterkwaliteit
5. Grondwateroverlast
6. Volksgezondheid

Per relevant thema zijn de huidige en gewenste situatie beschreven, vervolgens is de toekomstige inrichting voor 'Park Malderborgh' te Nijmegen beschreven. Indien de wenselijke en de toekomstige situatie niet overeenkomen, is de reden hiervan weergegeven.

1. Wateroverlast (water op straat)

Gewenste situatie

Om wateroverlast te voorkomen beschikt het toekomstige watersysteem (riolering en overstortvijver) over voldoende bergingscapaciteit tot de normstelling van T= 2 jaar. Dit geldt zowel voor de eindsituatie als tijdens de uitvoering.

Huidige situatie

In het plangebied ligt een vijver. De vijver is geen onderdeel van het watersysteem maar van de waterketen. De afvoer van de verharde oppervlakken is dus niet direct op de vijver aangesloten maar op het gemengde rioolstelsel. Indirect wordt er tijdens extreme neerslag wel hemelwater naar de vijver afgevoerd. Dit vindt plaats middel de overstort uit

5. Waterhuishoudkundige analyse Woonparc Malderborgh te Nijmegen, Toelichting op de waterparagraaf, Oranjewoud B.V., april 2006

het gemengde stelsel. Om infiltratie van vervuild water naar de ondergrond tegen te gaan, is de vijver op de bodem voorzien van een ondoorlatend folie. Het folie is eveneens vereist om uitzakken van het waterpeil tegen te gaan.

Er zijn geen gevallen van wateroverlast of 'water op straat' bekend. Hieruit wordt afgeleid dat de huidige bergingscapaciteit in het stelsel (en de overstortvijver) voldoet. Dit wordt gestaafd door de berekeningen van Royal Haskoning.

Tijdelijke situatie

In de tijdelijke situatie wordt de oppervlakte van de vijver verkleind tot 3.003 m². Het verlies aan berging wordt gecompenseerd door het waterpeil in de vijver te verlagen. De vijver wordt tijdelijk helemaal leeggepompt. Zo kan er een grotere waterschijf op hetzelfde oppervlak worden geborgen. De berging die op deze manier beschikbaar komt, is voldoende om wateroverlast te voorkomen.

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie wordt de vijver vergroot. Ook wordt de vijver opgesplitst in twee delen. De vijver wordt verdeeld in twee compartimenten; één voor vuil overstortwater (3.003 m²) en één voor 'relatief' schoon hemelwater (5.558 m²). Tussen de compartimenten komt een verbinding. Bij zeer extreme buien vindt er een overstort plaats uit het 'vuile' deel naar het 'schone' deel. Dit is vereist om voldoende berging te houden zodat wateroverlast in de toekomstige situatie wordt voorkomen.

Het gevolg van de koppeling tussen de compartimenten is dat functie van de vijver in de toekomstige situatie alsnog die van een overstortvijver blijft. Dit betekent dat er geen hemelwater direct op de vijverpartij mag worden aangesloten.

De vijver wordt volledig voorzien van bodemfolie om infiltratie van vervuild water naar de bodem en het uitzakken van het waterpeil tegen te gaan.

2. Riolering

Gewenste situatie

Voor een optimale afstemming tussen het watersysteem en de waterketen worden de afvoerstromen gescheiden aangelegd en worden de verharde dakoppervlakken afgekoppeld van de riolering. In het waterplan van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat de wens bestaat om de hemelwaterafvoer bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten (zoveel mogelijk) af te koppelen. Dit dient bij voorkeur zichtbaar te gebeuren middels bovengrondse afvoer en voorzieningen (zaksloten, wadi's of vijvers).

Huidige situatie

Het plangebied voert af naar een gemengd rioolstelsel. Dit stelsel voert vuilwater en het relatief 'schone' hemelwater af naar de rioolwaterzuivering (RWZI). Alleen de neerslag op onverharde gebieden infiltreert in de bodem.

Toekomstige situatie

Door het scheiden van de waterstromen en het realiseren van infiltratievoorzieningen wordt de wenselijke situatie ten aanzien van de riolering behaald in de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie wordt de neerslag op verharde oppervlakken afgekoppeld van het riool en in de bodem geïnfiltreerd. De uitwerking van deze voorzieningen vindt plaats in het definitieve ontwerp van de waterhuishouding en de riolering. De uitwerking en de exacte locatie van de voorzieningen wordt teruggekoppeld met het waterschap.

3. Waterkwaliteit

Gewenste situatie

Om een goede oppervlaktewaterkwaliteit te bereiken, treden er normaal gesproken geen overstorten vanuit gemengde stelsels op, is het watersysteem doorspoelbaar en worden er geen uitlogende of andere milieubelastende materialen toegepast binnen het plangebied. Omdat het in dit geval om een overstortvijver gaat, worden er geen specifieke eisen aan de waterkwaliteit gesteld.

Huidige situatie

De exacte waterkwaliteit van de overstortvijver is in de huidige situatie onbekend. Wel is bekend dat het water in de vijver bestaat uit een mix van regenwater, overstortwater en opgepompt grondwater. Hierbij wordt opgemerkt dat de overstortvijver ook lange tijd een visfunctie heeft gehad. De lokale visvereniging heeft er meerdere malen vis in uitgezet. Ook is bekend dat er na afloop van een overstortgebeurtenis soms massaal vissterfte is opgetreden. Dit heeft tot grote ergernis van de buurt geleid.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de vijver opgesplitst in 2 delen. Een 'vuil' deel en een 'schoon' deel. Dit betekent dat de waterkwaliteit in de vijver nagenoeg niet zal veranderen en er gelijk aan de huidige situatie nog steeds vissterfte kan optreden na een overstortgebeurtenis.

4. Grondwaterkwaliteit

Gewenste situatie

Om het afstromende water schoon te houden, worden er bij de toekomstige inrichting van het plangebied alleen materialen toegepast conform 'Duurzaam bouwen'.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in een 100-jaars intrekgebied van een drinkwaterwinning. Dit betekent dat de grondwaterkwaliteit niet mag verslechteren. In de toekomst wordt het infiltreren van hemelwater in (en in de nabijheid) van het plangebied bevorderd en wordt er meer water afgevoerd naar het grondwater. Om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan, dient de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren aangehouden te worden.

Toekomstige situatie

Het toepassen van duurzame bouwmaterialen is door de verschillende overheden onderschreven middels convenanten. Dit heeft ertoe geleid dat er een toetsing plaatsvindt binnen de procedure van het bouwbesluit. De wenselijke situatie ten aanzien van de grondwaterkwaliteit wordt dan ook behaald in de toekomstige situatie.

5. Grondwateroverlast

Wenselijke situatie

Om grondwateroverlast te voorkomen (water in de kelder, stankoverlast, enz.) dient het plangebied te beschikken over voldoende ontwateringsdiepte. De ontwateringsdiepte bedraagt minimaal 0,80 m.

Huidige situatie

De ontwateringsdiepte van de bebouwing en wegen voldoet in de huidige situatie aan de normen ten aanzien van ontwateringsdiepte.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt bebouwing boven en onder maaiveld aangelegd. De bebouwing boven maaiveld voldoet aan de ontwateringnormen. Door de grote diepte van het grondwater geldt dit eveneens voor de bebouwing onder maaiveld (parkeerbak). Om wateroverlast in de bak (en onnodig verpompen) tegen te gaan, wordt een waterdoorlatende verharding in de parkeerbak toegepast.

6. Volksgezondheid

Gewenste situatie

Om problemen met de volksgezondheid te voorkomen voldoet de kwaliteit van stedelijk water aan de MTR normen en is de inrichting afgestemd op de gebruiksfuncties. Dit betekent dat er geen risico's bestaan voor mensen (of honden die gaan zwemmen) en de kans om in het water te vallen beperkt is. Dit is niet haalbaar voor de overstortvijver. Daarom heeft de gemeente de wens uitgesproken dat het water niet stinkt, niet vies eruit ziet en een normale inrichting heeft.

Huidige situatie

De huidige overstortvijver wordt ook gebruikt voor recreatieve doeleinden (wandelen, vissen, enz.). De kwaliteit van het water en de inrichting sluiten hier niet op aan.

Toekomstige situatie

De functie van de vijver als overstortvijver en de wens om de vijver multifunctioneel en aantrekkelijk te maken, zijn ook in de toekomst niet eenvoudig te verenigen. Door het scheiden van de overstortvijver in twee compartimenten neemt de waterkwaliteit in het vuile deel af terwijl deze in het schone deel juist toeneemt.

Aangezien het een stilstaande waterpartij is, waar geen doorspoeling plaatsvindt en het in het stedelijk gebied ligt is er een risico voor de volksgezondheid. De omvang van het risico is moeilijk te bepalen. Het is onder andere van belang te voorkomen dat:

- Honden in het water springen;
- Spelende kinderen een bal in het water laten vallen en eruit moeten halen;
- Kinderen in het water vallen.

Dit kan voorkomen worden door bijvoorbeeld struiken of een hekwerk om de waterpartij te plaatsen. De aandacht gaat daarbij uit naar het vuile deel van de waterpartij. De aanvullende maatregelen moeten dit risico verkleinen en zullen ter toetsing aan de gemeente voorgelegd moeten worden.

4.5 Externe veiligheid

In mei 2008 zijn in het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh de externe veiligheidsaspecten van mogelijke risicobronnen in de omgeving beschouwd⁶. Deze verplichting bestaat ondermeer vanuit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'.

Bij onderzoek in het kader van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden. Het betreft het *plaatsgebonden risico* (PR), en het *groepsrisico* (GR). Met het GR en PR kan de relatie worden uitgedrukt tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving. De beoordeling van het risico vindt onder meer plaats op de gevolgen die ontstaan voor kwetsbare en beperkt kwetsbare bestemmingen (wonen, werken, recreëren).

6. Externe veiligheid plan Malderborgh Nijmegen, Oranjewoud B.V., mei 2008

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid behelst het project Park Malderborgh een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. Er zijn geen andere relevante risicobronnen in de omgeving. Het LPG-tankstation heeft geen gevolgen voor het Scharniergebouw vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Het tankstation ligt op voldoende afstand van het projectgebied. Onderstaande uitkomsten van het onderzoek externe veiligheid, hebben betrekking op de gebouwen van Park Malderborgh die direct grenzen aan het LPG-tankstation.

Vanuit het plaatsgebonden risico bestaan geen knelpunten ten aanzien van de geprojecteerde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen voor zowel bestaande als nieuwe situaties.

Vanuit het groepsrisico is het relevant dat de gemeente Nijmegen als beleid heeft geformuleerd dat de oriëntatiewaarde ten gevolge van deze toename van de personendichtheid niet mag worden overschreden. Dit betekent dat het LPG-tankstation fors veiliger moet worden, temeer in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde al wel wordt overschreden.

Om het veiligheidsdoel te bereiken heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen te betrokken partijen. Gezamenlijk zijn vele mogelijkheden onderzocht om het groepsrisico tot het beoogde niveau te verminderen. Het hierbij doorlopen proces komt overeen met het doel van de wettelijke verantwoordingsplicht.

Met het toepassen van het volgende pakket aan maatregelen wordt de oriëntatiewaarde onderschreden:

- Het limiteren van de LPG-doorzet naar maximaal 1.000 m³ LPG/jaar.
- Het hanteren van de verbeterde vulslang.
- Het vullen vanuit tankauto's met een hittewerend coating (vanaf 2010).
- Het begrenzen van de inhoud van de ondergrondse tank op 21 m³.

De maatregel ter begrenzing van de tankinhoud is reeds overeengekomen met de exploitant, maar zal nog verankerd moeten worden in de milieubeheervergunning.

Ten aanzien van het groepsrisico is de verantwoordingsplicht van toepassing. In de rapportage 'Externe veiligheid plan Malderborgh Nijmegen' zijn elementen aangereikt die burgemeester en wethouders kunnen gebruiken bij de invulling van de verantwoordingsplicht. In de rapportage is het concept-advies van de regionale brandweer opgenomen. Ook dit advies reikt elementen aan voor de invulling van de verantwoordingsplicht. Relevant is dat door de maatregelen het groepsrisico sterk afneemt. De toegevoegde veiligheid komt niet alleen ten goede aan het nieuwbouwproject, maar werkt ook positief door naar de bestaande omgeving.



Foto: tankstation hoek Grootstalselaan / Malderburchtstraat

4.6 Luchtkwaliteit

In april 2006 is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van Park Malderborgh⁷. Hoewel in november 2007 de wetgeving is veranderd (hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer), zijn de uitkomsten van het onderzoek representatief voor de ontwikkeling van Park Malderborgh en het Scharniergebouw in het bijzonder. Bovendien vallen ruimtelijke ontwikkelingen tot 500 woningen onder de gevallen, die zijn opgenomen in de Regeling 'Niet in betekenende mate' (Regeling NIBM, voorschrift 3B.2).

De luchtkwaliteit is berekend voor de jaren 2004 (autonoom en inclusief ontwikkeling), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling). De grenswaarde uit Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer voor NO₂ wordt in 2004 (autonoom), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling) niet overschreden. Voor de theoretische situatie '2004 inclusief ontwikkeling' vindt wel een overschrijding plaats van de grenswaarde voor NO₂ ter hoogte van de Grootstalselaan. Echter wordt deze grenswaarde pas van kracht in het jaar 2010. Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden uit Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer plaats.

Conclusies

- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ wordt enkel in 2004 (inclusief ontwikkeling) overschreden; echter wordt deze grenswaarde pas van kracht in het jaar 2010. In de overige scenario's wordt de grenswaarde niet overschreden.
- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt in 2004 (autonoom en inclusief ontwikkeling), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling) niet overschreden.
- De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in 2004 (autonoom en inclusief ontwikkeling), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling) niet vaker dan 35 keer overschreden.
- Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden plaats.

Er wordt voldaan aan de voorschriften behorende bij hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.7 Mobiliteitsonderzoek

In april 2006 is een locatie- en mobiliteitsonderzoek uitgevoerd voor Park Malderborgh⁸.

Park Malderborgh wordt ontsloten door de Ruys de Beerenbrouckstraat, Malderburchtstraat en Grootstalselaan. Deze wegen hebben achtereenvolgens de functie erftoegangsweg, gebiedsontsluitingsweg B en gebiedsontsluitingsweg A. Het Park kan met deze wegenstructuur goed worden ontsloten.

7. Luchtkwaliteit Woonparc Malderborgh, onderzoek naar de naleving van het Besluit luchtkwaliteit 2005, Oranjewoud B.V., april 2006

8. Locatie- en mobiliteitsonderzoek, Oranjewoud B.V., april 2006

Bij de 321 woningen van het Park worden 313 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 90 parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Dit zijn voldoende parkeerplaatsen voor zowel de bewoners als de bezoekers.

De ontsluiting van Park Malderborgh voor fietsverkeer is goed. Wanneer voldoende aandacht aan veiligheid wordt besteed, wordt aan de vijf hoofdeisen voor fietsvriendelijke infrastructuur voldaan. Het netwerk van fietsvoorzieningen kan eventueel geoptimaliseerd worden met een doorsteek voor fietsers door het Park, hierdoor worden omwegen beperkt. Bij de stallingsvoorzieningen is het van belang dat zij goed bereikbaar zijn, dicht bij de ingang van de woningen gesitueerd worden en sociaal veilig zijn. Verder is de stallingsduur bij woningen over het algemeen lang en verdient het daarom de voorkeur bescherming te bieden tegen weersinvloeden.

Met de halte op de Malderburchtstraat is de bediening van het Park door openbaar vervoer voldoende. Een aanpassing zodat het hele haltepaar ter hoogte van het Park op de Malderburchtstraat is gesitueerd en de realisatie van een doorsteek voor voetgangers door het Park, zouden de bediening door openbaar vervoer optimaliseren.

4.8 Bodemonderzoek

In april 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de hele locatie Park Malderborgh⁹. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee het bepalen of er mogelijk belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling. Onderstaand zijn de uitkomsten van het onderzoek opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit lichte verhogingen kunnen worden verwacht, is bevestigd. Er zijn in de grond lichte verhogingen aan zware metalen, EOX en PAK's aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling en de afgifte van de bouwvergunning.

4.9 Kabels en leidingen

Uit een KLIC-melding is naar voren gekomen dat de dichtstbijzijnde buisleiding, in dit geval aardgastransportleidingen van de Gasunie, op een afstand van meer dan 1.200 meter liggen. Het gaat hier om twee leidingen:

- DN200, 40 bar, stalen leiding met PE coating op circa 1 meter diepte;
- 6 inch, 40 bar, stalen leiding met asfaltbetumen coating op circa 1 meter diepte.

Gezien de afstand tot het projectgebied vormen deze leidingen voor de ontwikkeling van Park Malderborgh/het Scharniergebouw geen knelpunt.

9. Verkennend bodemonderzoek Woonparc Malderborgh te Nijmegen, Grondslag B.V., april 2008

5 Projectmotivering

5.1 Motivering te realiseren appartementencomplex

De ontwikkeling van het Scharniergebouw binnen Park Malderborgh te Nijmegen betekent een kwantitatieve en kwalitatieve impuls van het woningaanbod in Nijmegen. Omdat sprake is van gestapelde woningbouw, is tevens sprake van een intensivering van het ruimtegebruik ter plaatse. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen het vigerende ruimtelijk en woonbeleid van de verschillende overheidsniveaus. Tevens past de ontwikkeling van het Scharniergebouw in het toekomstige bestemmingsplan Nijmegen-Zuid dat reeds gewijzigd is vastgesteld d.d. 7 mei 2008.

De uitgevoerde gebiedsonderzoeken, welke zijn beschreven in hoofdstuk 4, hebben uitgewezen dat de herontwikkeling van de projectlocatie mogelijk is. Een aandachtspunt, dat voortvloeit uit het onderzoek *wegverkeerslawaa*i is:

- Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de Grootstalselaan, dient het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde te verlenen.

De ontwikkeling van het Scharniergebouw, conform de gestelde voorwaarden en inrichtingsschetsen, wordt planologisch aanvaardbaar geacht.

5.2 Planologische regeling

In aanvulling op het vigerend bestemmingsplan 'Hatert 1971' wordt door middel van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in het onderhavig projectgebied het bouwen van een appartementencomplex toegestaan. Een en ander dient te geschieden conform de (bouw)tekeningen, zoals in § 3.3.1 opgenomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer, BAM Woningbouw Wilma Weert, en heeft derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente Nijmegen. Op 15 maart 2006 is er een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten ('Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst Woonparc Malderborgh').

7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

P.M.