



D190253654



Ruimtelijke onderbouwing

Godfried Bomansstraat 31 te Nijmegen

Gemeente Nijmegen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Godfried Bomansstraat 31 te Nijmegen

Gemeente Nijmegen

Projectnummer : P184170 (051-052)

Opdrachtgever : Dada Consultancy B.V.

Opsteller : ir. M.N. Barendse

Status : ontwerp

Datum : 19 april 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1	INLEIDING	0
1.1	Aanleiding en doelstelling	0
1.2	Projectgebied	0
1.3	Aanpak	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	PROJECTGEBIED EN PLANVOORNEMEN	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Huidige situatie	3
2.3	Planvoornemen	4
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Nationaal beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2	Bodem	13
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Geluid	16
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Natuur	18
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Archeologie	22
4.9	Cultuurhistorie	23
4.10	Leidingen	25
4.11	Waterhuishouding	25

BIJLAGE(N) bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Bouwplan kantooruitbreiding
Bijlage 2	Boomeffectanalyse
Bijlage 3	Landschappelijke inrichting
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek en nader asbestonderzoek
Bijlage 5	Besluit instemming bodemsanering
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7	Digitale watertoets

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

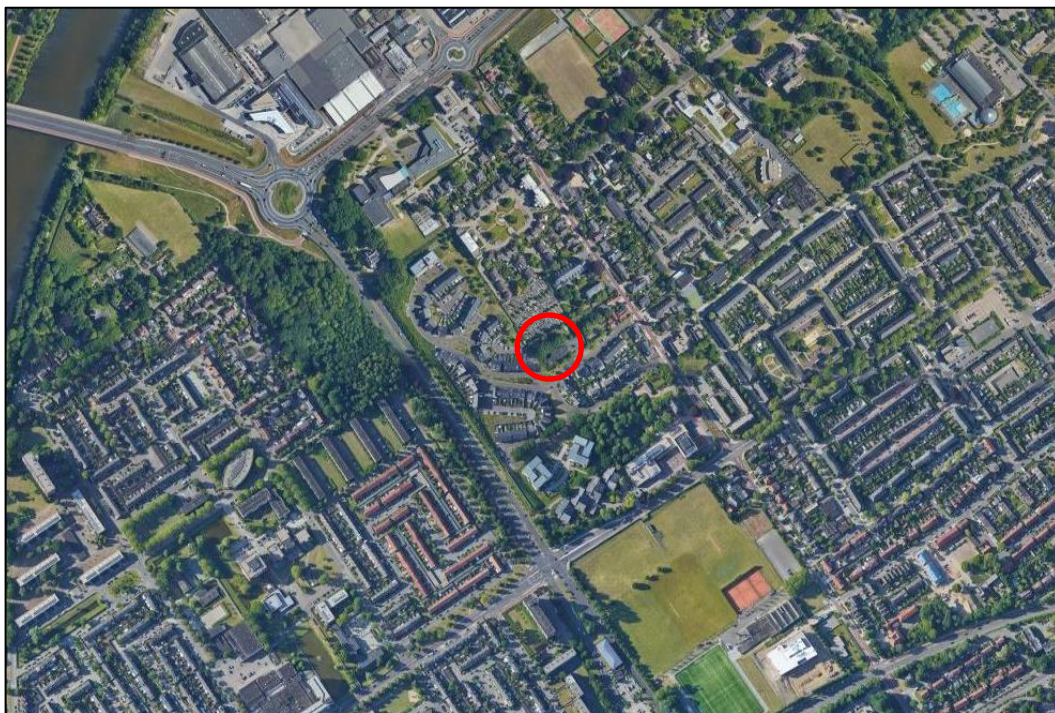
Aanleiding voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van initiatiefnemer om op de locatie Godfried Bomansstraat 31 te Nijmegen het bestaande kantoor uit te breiden.

Het gevestigde bedrijf Dada Consultancy is een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van productontwikkeling, registratie en medicatiebewaking van humane en veterinaire geneesmiddelen. Het bedrijf is haar werkzaamheden begonnen in 1984 en heeft in 2007 het huidige kantoorpand betrokken. In de loop der jaren is met een groot aantal nationale en internationale farmaceutische bedrijven een langdurige relatie opgebouwd. Inmiddels telt het bureau ongeveer 25 medewerkers. Gelet op de ontwikkelingen in de markt en het toenemende werkaanbod is een uitbreiding van de kantoorruimte noodzakelijk om de verdere ontwikkeling van het bedrijf niet te belemmeren. De huidige locatie wordt gekenmerkt door een uitstekende bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. Daarnaast geeft het huidige kantoor door zijn niet alledaagse vormgeving een karakteristieke uitstraling aan het bedrijf.

Aan de achterzijde van het bestaande kantoorgebouw heeft de initiatiefnemer een perceel aangekocht om de noodzakelijke uitbreiding te kunnen realiseren. Voor deze uitbreiding wordt gebruik gemaakt van een uitgebreide procedure om af te wijken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van deze afwijking is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het stedelijk gebied van Nijmegen en is kadastraal bekend als Neerbosch, sectie H, nummers 696 en 4822.



Globale ligging van het plangebied

1.3 Aanpak

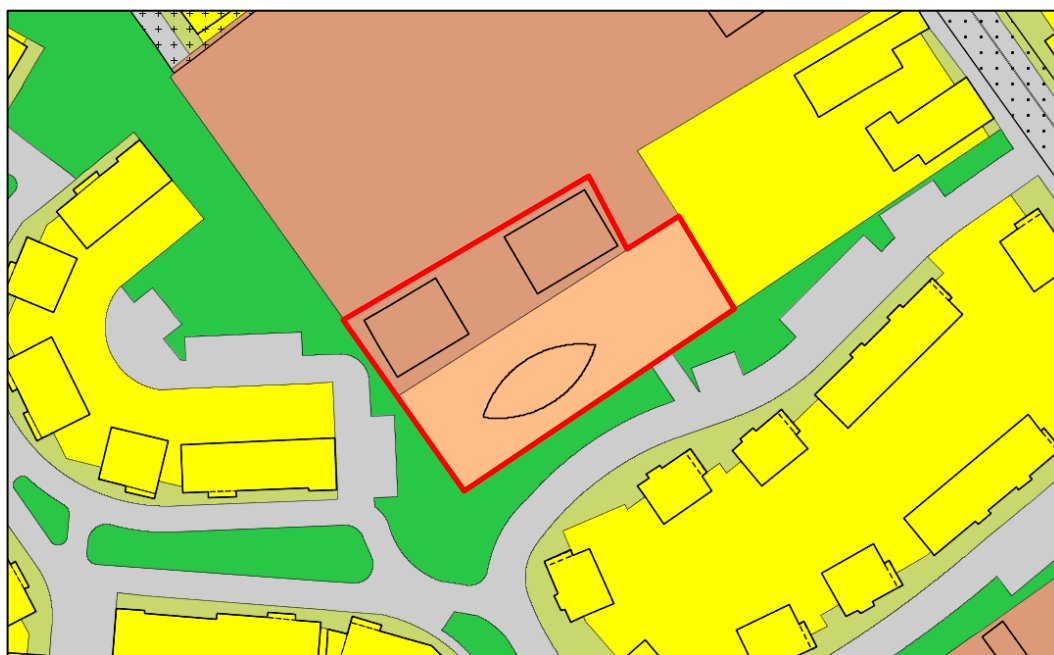
Om het voornemen mogelijk te maken, wordt door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo afgeweken van het bestemmingsplan. Ten behoeve van deze afwijking is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De planologische situatie van het projectgebied is vastgelegd in het vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen West' (vastgesteld, 23 oktober 2013).

In het vigerend bestemmingsplan is een gedeelte van het projectgebied bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, bedrijven, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Binnen dit bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen.

Het overige gedeelte van het projectgebied is bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Op dit perceel zijn twee bouwvlakken opgenomen met een maximale bouwhoogte van 6 meter.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nijmegen West' met ligging planlocatie

Het perceel waarvoor de uitbreiding is voorzien, is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het uitbreiden van een kantoorfunctie niet mogelijk. Bovendien ligt de gewenste uitbreiding niet volledig binnen het huidige bouwvlak.

Om het voornemen mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het functiegebruik en de bouwmogelijkheden. In het vigerend bestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen binnen het betreffende perceel Neerbosch, sectie H, nummer 696. De uitbreiding is voorzien in de ruimte tussen deze twee bouwvlakken, maar overschrijdt niet de maximale bouwhoogte van 6 meter.

Door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Voor deze afwijking is onderhavige onderbouwing opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het plangebied en het planvoornemen omschreven. In hoofdstuk 3 worden het nationale, provinciale en gemeentelijk beleid doorlopen. Het plan wordt getoetst op de relevante milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 4.

2 PROJECTGEBIED EN PLANVOORNEMEN

2.1 Ruimtelijke structuur

De projectlocatie is gelegen in het stadsdeel Nijmegen Nieuw-West, dat bestaat uit Neerbosch-Oost, Hees, Heseveld en de Noord- en Oostkanaalhavens. De Dennenstraat vormt de grens tussen de twee voormalige dorpen Neerbosch en Hees. Inmiddels zijn deze dorpen opgegaan in het westelijk stadsdeel van Nijmegen en is het gebied verstedelijkt. Het gebied kent een menging van woonfuncties, maatschappelijke functies en enkele gemengde functies c.q. kantoorfuncties.

Nabij de planlocatie staat de St. Antonius Abtkerk met naastgelegen begraafplaats 'Neerbosch'. Ten westen van de planlocatie bevindt zich de Neerboscheweg. Tussen de Neerboscheweg en de planlocatie is in 2012 een woonwijk ontwikkeld.

2.2 Huidige situatie

Op het perceel Neerbosch, sectie H, nummer 4822 ligt het huidige kantoor van Dada Consultancy. Het gebouw heeft een bijzondere verschijningsvorm en heeft een grondoppervlak van circa 270 m² en een bouwhoogte van circa 7 meter. Er zijn 9 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.



Bestaand kantoorgebouw met karakteristieke uitstraling aan de Godfried Bomansstraat 31

Op het perceel Neerbosch, sectie H, nummer 696 is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het perceel is een voormalig scoutingterrein, waar eerder bebouwing is gesloopt. Het perceel is al gedurende langere tijd braakliggend. Op het perceel bestaan bouw mogelijkheden voor het bouwen tot een bouwhoogte van 6 meter binnen twee bestaande bouwvlakken.



Luchtfoto met ligging plangebied

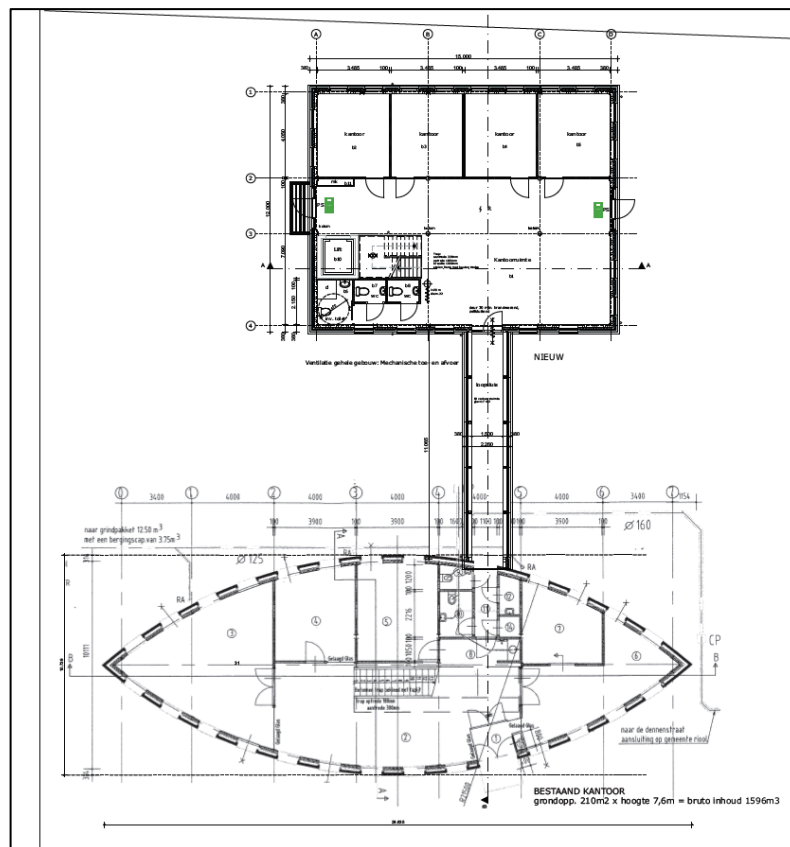
2.3 Planvoornemen

Voor de uitbreiding van de kantoorlocatie van Dada Consultancy is het perceel aan de achterzijde van het huidige kantoorpand aangekocht. Met inachtneming van de uitstraling naar de omgeving en de efficiënte inrichting van de locatie is een bouwplan en een inrichtingsplan opgesteld voor de gehele kantoorlocatie. Gezien de ligging van de huidige bouwvlakken nabij omliggende functies is het benutten van deze bouw mogelijkheden ongewenst. Er is gekozen voor een meer naar binnen gerichte opstelling, waarbij de uitbreiding is gesitueerd in het midden van het perceel aan de achterzijde van het huidige kantoorgebouw.

Het huidige kantoorgebouw heeft een karakteristieke vorm, waarmee het bedrijf een bepaalde sfeer wil uitstralen naar klanten. Aanbouwen direct aansluitend op het hoofdgebouw is daarom niet wenselijk. Daarom wordt de uitbreiding voorzien op het achterste gedeelte van het perceel en verbonden met het hoofdgebouw door middel van een loopsluis. Tevens wordt de bebouwing omgeven door een landschappelijke inrichting (zie paragraaf 2.3.1 en de **bijlage**).

De uitbreiding bestaat uit een gebouw van twee bouwlagen met een grondvlak van 180 m² en een loopsluis tussen het bestaande kantoorgebouw en de uitbreiding. Aan de oostzijde van de uitbreiding worden aansluitend aan de huidige parkeerplaats 12 nieuwe

parkeerplaatsen gerealiseerd. De bouwtekeningen zijn toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.



Bouwplan met huidig kantoorgebouw (onder) en uitbreiding (boven)

Concreet bestaat het voornemen uit:

- Het betrekken van het perceel Neerbosch, sectie H, nummer 696 bij de bestaande kantoorlocatie;
- Het uitbreiden van het kantoor met een grondvlak van 180 m² en een bedrijfsvloeroppervlakte van 318 m²;
- Het oprichten van een loopsluis ter verbinding van het bestaande kantoorgebouw en de uitbreiding;
- Het oprichten van 12 nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van de uitbreiding;
- Landschappelijke inpassing van de locatie inclusief compensatie van te kappen waardevolle bomen aan de achterzijde.

2.3.1 Beeldkwaliteit

Op 21 maart 2019 heeft de subcommissie Welstand van de Commissie Beeldkwaliteit de kantooruitbreiding van Dada Consultancy besproken. Bij de beoordeling heeft de commissie de reguliere criteria van bouwsteen 'W8 woongebieden en inbreidingen vanaf 1990' uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit aangehouden. Verder heeft de commissie rekening gehouden met het feit dat het toetsingsniveau 'luw' van toepassing is op deze locatie. Naar

aanleiding van de beoordeling van de commissie is het bouwplan aangepast op de volgende punten:

- De loopsluis tussen het hoofdgebouw en de nieuwbouw is zo neutraal en ondergeschikt mogelijk gemaakt, met een duidelijke eigen kwaliteit;
- De nieuwbouw is abstracter vormgegeven door de toepassing van hetzelfde plaatmateriaal in een meer gedekte, donkere kleur;
- Het metselwerk is meer opgetrokken, om de verhoudingen conform het advies van de commissie nog iets te verfijnen.

Hiermee wordt aangesloten bij het advies van de welstandscommissie en kan worden voldaan aan de criteria uit de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.



Impressie van de kantooruitbreiding

2.3.2 Landschappelijke inrichting

Voor de locatie is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Op de locatie zijn een vijftal waardevolle bomen aanwezig. Om de verbinding tussen de huidige kantoorlocatie en de uitbreiding mogelijk te maken dienen twee van deze bomen te worden gekapt. Om negatieve gevolgen van de plannen op de te behouden bomen uit te sluiten, is door een boomdeskundige een boomeffectanalyse uitgevoerd. Deze boomeffectanalyse is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing. Hieruit blijkt dat de twee bomen kunnen worden gekapt en op het terrein voldoende ruimte aanwezig is om de landschappelijke en natuurlijke waarden van de te kappen bomen te compenseren. In paragraaf 4.7 zijn de resultaten van de boomeffectanalyse behandeld.

Landschapscompensatie

In het landschappelijk inrichtingsplan is een compensatie van de twee te kappen bomen opgenomen. Er wordt één eik en één esdoorn gekapt. Deze bomen zijn in de landschappelijke inrichting weergegeven met de nummers 3 en 4. Zoals blijkt uit de boomeffectanalyse zijn dit de slechtste twee bomen uit de bomenrij. De landschappelijke en natuurlijke waarden van deze bomen worden gecompenseerd door de aanplant van acht nieuwe bomen en circa 30 m² aan lager groen. Er zijn acht zilveresdoorns (*Acer saccharinum*) ter compensatie toegepast, deze bomen passen bij de nu al aanwezige boomsoorten (beuk, gewone esdoorn en eik).

De landschapscompensatie bestaat uit:

- 8x *Acer saccharinum* (stamdikte 14-16 cm, hoogte 7 m);
- 20x *Berberis julinaea* (30/40 cm);
- 5x *Cotinus coggygia* 'Royal Purple' (50/60 cm);
- 12x *Fagus sylvatica* (100/120 cm).

Omgeving

Bij de inrichting van de kantoorlocatie is ook de omgeving in acht genomen. Naar aanleiding van een reactie van bewoners van de Pé Hawinkelstraat is het landschapsplan aangepast en zijn acht beuken in het plan vervangen door zilveresdoorns (*Acer saccharinum*). Aan de westzijde van het plangebied is het beeld van de aangrenzende groenstrook doorgetrokken. Deze bestaat o.a. uit Zuurbes en Pruikenstruik (*Berberis*, *Cotinus*). De laurierkers en esdoorn worden aan deze zijde verwijderd en aangevuld met een beukenhaag. Deze ingrepen zorgen voor een eenduidig straatbeeld, waardoor de nieuwe bedrijfslocatie één landschappelijke eenheid vormt. De bebouwing wordt naar binnen gekeerd opgesteld en afgeschermd, zodat de sfeer op de begraafplaats en op omliggende woonerven wordt gerespecteerd. De bestaande afscheiding van de begraafplaats blijft behouden en er zal geen sprake zijn van verlichting op de begraafplaats.

Het inrichtingsplan is opgenomen als **bijlage** bij deze onderbouwing.



Landschappelijk inrichtingsplan

3 BELEIDSKADERS

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een ander nationaal belang heeft aangewezen. Derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.3 *Bro; motivering duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' (voormalige ladder) opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 is een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Met het voorliggend voornemen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de ontwikkelingen in de markt en het toenemende werkaanbod is een uitbreiding van de kantoorruimte noodzakelijk om de verdere ontwikkeling van het bedrijf niet te belemmeren. Het betreffende bedrijf is in de afgelopen jaren gegroeid en het huidige kantoorpand voorziet onvoldoende in de ruimtebehoefte van het bedrijf. Voor het bedrijf zijn relaties en de ontvangst van klanten een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Met deze reden is het bedrijf gevestigd in een karakteristiek kantoorpand met een niet-alledaagse uitstraling. De vestiging in een regulier kantoorpand, zoals op het nabijgelegen kantorenpark Kerkenbos, is daarom niet wenselijk. Splitsing van het kantoor over twee kantoorlocaties is niet functioneel. Een algehele verplaatsing van het bedrijf leidt tot opgave van herinvulling van de bestaande kantoorlocatie en is niet doelmatig. De locatie aan de Godfried Bomansstraat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en biedt ruimte aan de specifieke behoefte van Dada Consultancy.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. De omgevingsvisie is voor het laatst geactualiseerd op 13 december 2017. De Omgevingsvisie Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De kwaliteiten van de Stadsregio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio. De planlocatie ligt binnen Health Valley, één van de prioritaire clusters waarbinnen samenwerking van overheid, ondernemingen en kennisinstellingen van belang is. Health Valley is het medische technologiecluster in Nijmegen en omgeving (verbondenheid bedrijven, overheid, gezondheidszorg en kennisinstellingen). Het gevestigde bedrijf Dada Consultancy is een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van productontwikkeling, registratie en farmacovigilantie van humane en veterinaire geneesmiddelen. De vestiging van het bedrijf in Nijmegen versterkt daarmee het prioritaire cluster Health Valley. Aangezien ontwikkeling plaatsvindt binnen het stedelijk gebied en geen provinciale belangen raakt, is toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet relevant.

Hiermee kan worden gesteld dat het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 13 december 2017. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe wordt omgegaan met duurzame verstedelijking, zie ook paragraaf 3.1.3. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro. Omdat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en geen provinciale belangen raakt, is toetsing aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet relevant.

Hiermee kan worden gesteld dat het voornemen past binnen de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Nijmegen 2013*

De gemeente Nijmegen heeft in 2013 een structuurvisie vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente richting aan de ruimtelijke opgaven en uitdagingen, waaronder de toenemende urbanisatie en economische ontwikkeling van kennisgerelateerde bedrijvigheid. De structuurvisie wordt gezien als een richtinggevend document en ontwikkelingskader voor investeringen in wonen, infrastructuur en voorzieningen door gemeente en andere overheden, bedrijven, organisaties en inwoners.

De gemeente Nijmegen wil kennisintensieve bedrijven en bedrijven uit de gezondheidssector faciliteren door middel van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Eén van de doelen van de gemeente is het behoud en de groei van de werkgelegenheid in Nijmegen, waarbij de meer traditionele maakindustrie een belangrijk deel van de werkgelegenheid uitmaakt. Daarnaast bestaat de behoefte om de sterk groeiende groep hoger opgeleiden werkgelegenheid te bieden. Verzoeken van bedrijven voor uitbreiding worden daarom ook zoveel mogelijk gefaciliteerd.

Bedrijven die zich vestigen in Nijmegen vanwege de unieke kennisinfrastructuur zijn vaak bedrijven die ook zelf weer investeren in hoogwaardige onderzoek, onderzoeksruimtes en productiefaciliteiten. Om deze ontwikkeling maximaal te faciliteren zorgt de gemeente Nijmegen voor goede ruimtelijke randvoorwaarden. De gemeente spreekt haar ambitie uit om de kennispositie van Nijmegen en haar topsectoren verder uit te bouwen.

Nijmegen hecht ook aan het belang van kleinschalige kantoren in de wijken. De gemeente wil ruimte bieden voor de ontwikkeling van de economische dynamiek van een wijk. Leegstaande bedrijfspanden in de wijken moeten worden voorkomen. Er is sprake van een bestaand kleinschalig kantoorpand binnen een op de visiekaart aangewezen woongebied. Na realisatie van de voorziene uitbreiding zal het kantoor een bedrijfsvloeroppervlak van ongeveer 850 m² beslaan. Het kantoor wordt daarmee gezien als een kleinschalig kantoor, waarvoor een bestaand kantoorpand wordt ingezet. Om het bestaande kantoorgebouw als vestiging te kunnen behouden en leegstand te voorkomen, wordt een kleinschalige uitbreiding van 318 m² bedrijfsvloeroppervlak voorzien aan de achterzijde van het bestaande kantoor. Het kantoor bevindt zich vanwege de ligging nabij de Neerbosscheweg op een goed ontsloten locatie. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Structuurvisie Nijmegen.

4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als richtinggevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Hinderveroorzakend

Voor kantoren is in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand opgenomen van 10 meter in het kader van geluid. De uitbreiding van het bestaande kantoor ligt op minimaal 10 meter van omliggende gevoelige functies. Ook het bestaande kantoorpand ligt op minimaal 10 meter van omliggende gevoelige functies.

Wel is ten noorden van het perceel op korte afstand een begraafplaats gelegen. De begraafplaats heeft conform de VNG-publicatie een contour van 10 meter in het kader van geluid. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen bepalingen uit de Wet op de lijkbezorging (Wlb) geschaad. De waarden uit hoofdstuk III van de Wlb (begraving) worden gerespecteerd. De kantoorlocatie wordt naar binnen toe gericht. Hinder richting de begraafplaats wordt beperkt door de bestaande afscheiding naar de begraafplaats te behouden en te versterken. Ten opzichte van de bestaande maatschappelijke bestemming (voormalig scoutingterrein) is geen sprake van een toename van hinder en per saldo een verbetering.

Hindergevoelig

Het kantoorpand wordt aangemerkt als hindergevoelig object. Het kantoorpand ligt niet binnen de richtafstanden van omliggende hinder veroorzakende functies.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering, zowel vanuit hinderveroorzakend als hindergevoelig oogpunt, geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om aan te tonen dat de bodem op de projectlocatie geschikt is, is in 2015 door Bodeminzicht Bodemadviesbureau een verkennend bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 en NEN-5707. Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing.

Resultaten NEN-5740

In de visueel baksteen-, glas- en asbesthoudende bovengrond van de vaste bodem (MM1) zijn gehalten aan kobalt, zink, kwik en lood gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM2) zijn gehalten aan kwik en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde parameters zijn gerelateerd aan de aangetroffen bijmengingen en het gebruik door de jaren heen in stedelijk gebied. De overschrijdingen zijn marginaal en nader onderzoek is niet aan de orde.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 6 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde.

Resultaten NEN-5707

Op maaiveld is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen op een zestal locaties in de vorm van vlakke en golfplaat. Ter plaatse van inspectiesleuf 1 is asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen in de bodem tot een diepte van 0,50 m-mv in de vorm van golfplaat. Alle geanalyseerde plaatjes bevatten hechtgebonden asbest (chrysotiel 7,5 tot 12,5%). In het geanalyseerde grondbemonsters mma, mmb en mmc is geen asbest gedetecteerd. De gemiddelde concentratie in sleuf 1 bevindt zich boven de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. In de overige sleuven 2 t/m 5 is geen sprake van overschrijding van de interventiewaarde.

Of sprake is van een recent geval of een historisch geval (voor 1994), is niet duidelijk geworden tijdens het onderzoek.

Conclusie en advies

Ter plaatse van sleuf 1 is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. De hoeveelheid verontreinigde bodem wordt in het meest ongunstige geval ingeschat op maximaal 150 m³ grond. Er is geen vermoeden van humane risico's. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond is mogelijk kleiner. Hiervoor kan afperkend onderzoek in horizontale richting worden uitgevoerd.

In de conclusie van het bodemonderzoek wordt geadviseerd de met asbest verontreinigde grond, eventueel na afperkend onderzoek, te saneren.

- Historisch geval van verontreiniging: via een BUS melding Immobiel bij de provincie/omgevingsdienst.
- Recent geval van verontreiniging: Voor nieuwe gevallen dient een saneringsplan (PvA) ingediend te worden bij de lokale gemeente.

Naar aanleiding van voorliggende conclusie is ter plekke van de verontreiniging een sanering uitgevoerd. De verwijdering van de met asbest verontreinigde grond is uitgevoerd op 7, 8 en 9 juli 2018. Hierbij is tot een halve meter diep grond afgegraven vanaf het maaiveld. De grond is niet aangevuld, omdat er anders met bouwen te veel grond aanwezig is. Het Bureau Leefomgevingskwaliteit van de gemeente Nijmegen heeft op 11 oktober 2018 een besluit instemming bodemsanering genomen (kenmerk D180924586). Dit besluit is bijgevoegd als **bijlage** bij deze onderbouwing. Op basis van het ingediende formulier evaluatieverslag is geconcludeerd dat is gewerkt conform de categorie immobiele verontreiniging van het BUS. Op de locatie is geen verontreiniging meer aanwezig.

De uitbreiding van het kantoor vindt niet plaats op het deel van de locatie waar gesaneerd is. Voor deze gronden zijn dermate lage waarden geconstateerd, dat geldt dat een nader

onderzoek niet aan de orde is. Als tijdens het ontgraven van de bouwput alsnog een verontreiniging wordt aangetroffen in de grond, moet dit bij gemeente Nijmegen (Bureau Leefomgevingskwaliteit) worden gemeld. Verontreinigde grond mag niet worden gebruikt voor het opvullen van de ontgravingsput die door de bodemsanering is ontstaan en ook niet elders worden toegepast.

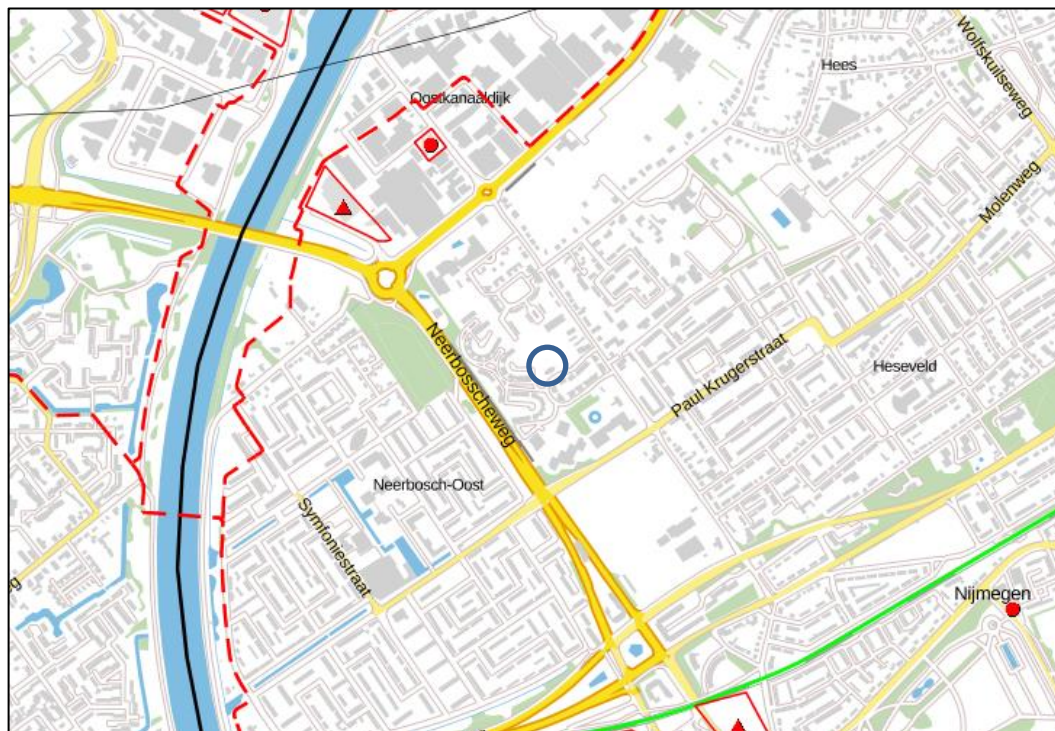
Uit het bovenstaande kan worden geconstateerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het risico dat een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het op te richten kantoorgebouw is kleiner dan 1.500 m² en wordt daarom op basis van het Bevi gezien als een beperkt kwetsbaar object. Risicobronnen in de omgeving dienen te worden geanalyseerd.



Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie (blauw omkaderd)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt. De aardgasleidingen ten westen van de projectlocatie voldoen aan de buisleidingennorm NEN-3650 en liggen op minimaal 500 meter afstand van de projectlocatie.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting.

Binnen de richtafstand voor geluid van 10 meter liggen geen geluidgevoelige functies. Wel is het kantoorgebouw zelf een geluidgevoelige functie. De Godfried Bomansstraat en andere omliggende wegen zijn gelegen in een 30 km/u-zone. Wegen binnen deze zone hebben geen geluidzone. De Neerboscheweg vormt een belangrijke ontsluitingsroute van

Nijmegen en ligt op een afstand van circa 150 meter. Langs deze weg is een geluidsscherm aanwezig om de geluidbelasting op de naastgelegen geluidgevoelige objecten te reduceren. Hierdoor kan een aanvaardbaar leefklimaat worden gegarandeerd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm.

In het besluit NIBM (niet in betekende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Om aan te tonen dat sprake is van een NIBM-ontwikkeling is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Er worden 12 extra parkeerplaatsen aangelegd. Uitgaande van het feit dat elke parkeerplaats per dag door gemiddeld twee voertuigen wordt gebruikt, is sprake van een gemiddelde toename van 48 verkeersbewegingen per weekdag.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		48
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de NIMB-tool blijkt dat onderhavige planontwikkeling is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wm. De Wm staat derhalve de realisering van het voornemen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Natuur

4.6.1 Waardevolle bomen

Op de projectlocatie zijn een vijftal waardevolle bomen aanwezig. Om de verbinding tussen de huidige kantoorlocatie en de uitbreiding mogelijk te maken dienen twee van deze bomen te worden gekapt. Om negatieve gevolgen van de plannen op de te behouden bomen uit te sluiten, is door een boomdeskundige van Boomverzorging Arie Arts V.O.F. een boomeffectanalyse uitgevoerd (rapport d.d. 11 juli 2018). De conclusie van deze analyse luidt als volgt:

Na het veldonderzoek kan worden gesteld dat het bouwplan kan worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de volgende punten:

- Loopsluis aanleggen minimaal 3,5 meter uit het hart van de bestaande grote bomen, nummers 1,2, en 5. Voor de kleinere bomen is de afstand van het gebouw naar de boom niet van toepassing omdat deze een kleinere wortelgestel hebben, dus kunnen ook blijven staan.
- Het nieuwe kantoor minimaal starten met het grondwerk 4 meter uit het hart van de bestaande bomen.
- Bij de fijnsparren minimaal starten met het grondwerk op 3,5 meter uit het hart van de bomen. Het betreft hier 3,5 meter van het gebouw, waar de meeste trekwortels zitten.

De grondwerkzaamheden van 0 cm tot ongeveer 80 cm diepte kunnen uitgevoerd worden. De parkeerplaats kan gerealiseerd worden.

- Bomen boomtechnisch verantwoord snoeien, zodat de bouw gerealiseerd kan worden. Als men gaat graven bij de boom een bomenwacht inschakelen om de wortels op een verantwoorde manier af te zagen en niet met de kraan kapot trekken. De boom, waar kan zoveel mogelijk ontzien van opslag en vrachtverkeer/auto's. Dit is om de verdichting van de grond tegen te gaan.
- Voor behoud van de bomen dienen er tijdens de bouw onder de kroonprojectie van de bestaande bomen, geen bouw activiteiten plaats te vinden. Dit is een beschermde zone. Deze zone dient in overleg met de boomdeskundige afgeschermd te worden met b.v. bouwhekken.
- Voor de bestaande bomen is het van belang om de bouwactiviteiten te realiseren tijdens de rustperiode van de bomen. De rustperiode van de bomen is in de herfst en winterperiode, van oktober t/m februari. Rustperiode heeft alleen betrekking tot het grondwerk. Het gebouw boven peil kan het hele jaar door gebouwd worden.

Met inachtneming van bovenstaande maatregelen kan uit de boomeffectanalyse worden geconcludeerd dat de voorgenomen kantooruitbreiding geen significant negatieve effecten heeft op de te behouden bomen. Tevens wordt in het rapport gesteld dat op het perceel voldoende ruimte is om de landschappelijke en natuurlijke waarden van de te kappen bomen te compenseren. Deze compensatie is opgenomen in het opgestelde landschapsplan (zie **bijlage**).

4.6.2 *Quickscan flora en fauna*

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende natuurwetgeving. Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is door Staro B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 18-0377, oktober 2018). Het onderzoek richt zich op beschermde gebieden en beschermde soorten. Hieronder zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is tevens bijgevoegd als **bijlage** bij dit bestemmingsplan.

Beschermde gebieden

Het is uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden en het GNN en/of de GO.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming, zie navolgende tabel.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. Mits de bomen en struiken in het plangebied buiten het broedseizoen van vogels worden verwijderd/gesnoeid, zullen de voorgenomen plannen geen negatieve effecten hebben ten aanzien van foerageer- en/of broedgebied.

Globaal loopt het broedseizoen van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn uit te sluiten. Het is niet uit te sluiten dat vleermuizen verblijven in de vleermuiskasten die in het plangebied aanwezig zijn. Aangezien de kasten behouden blijven en niet direct zullen worden verlicht zijn negatieve effecten op de vleermuisverblijfplaatsen uit te sluiten.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De amfibiesoorten bastaardkikker, kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker (§3.3 Wnb), gebruiken het plangebied mogelijk als leefgebied. De voorgenomen plannen hebben mogelijk tot gevolg dat het land- en winterhabitat van in het plangebied voorkomende amfibieën kleiner wordt. Voor deze soorten geldt in provincie Gelderland, in het kader van ruimtelijke ontwikkeling, een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Wel blijft voor deze soorten de zorgplicht gelden.

Gezien de ligging en huidige inrichting van het plangebied is het uit te sluiten dat beschermde reptielen in het plangebied leefgebied vinden.

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren van §3.3 van de Wet natuurbescherming geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Doordat in het plangebied en in de omgeving voldoende geschikt leefgebied aanwezig blijft, hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect op de mogelijk in het plangebied voorkomende beschermde kleine grondgebonden zoogdieren van §3.3 Wnb.

Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van het foerageergebied van steenmarter en/of bunzing.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Amfibieën	§3.3 Wnb	Landhabitat en winterhabitat	Nee	-	
Grondgebonden zoogdieren	§3.3 Wnb	Leef- en foerageergebied	Nee	-	-
Bunzing of steenmarter	§3.3 Wnb	Vaste rust- en verblijfplaats	Nee, op voorwaarde dat de kast behouden blijft	-	-
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Foerageergebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 Wnb	Verblijfplaatsen (in kasten)	Nee, op voorwaarde behouden kasten en niet verlichten	-	-
Vogels	§3.1 Wnb (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen

Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten

Advies en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

1. het verwijderen/snoeien van de bomen en struiken wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
2. de vier in het plangebied aanwezige vleermuiskasten behouden blijven en niet direct worden verlicht.
3. De marterkast in het plangebied behouden blijft op de huidige, rustige locatie.

Met inachtneming van bovenstaande adviezen en aanbevelingen, vindt met het voornemen geen overtreding van de Wet Natuurbescherming plaats. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

De Godfried Bomansstraat is een 30 km/u-zone. Via de Dennenstraat en de Rosa de Limastraat is de kantoorlocatie goed aangesloten op het hoofdwegennetwerk. Voor de ontsluiting van de kantoorlocatie wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit op de Godfried Bomansstraat. De Godfried Bomansstraat is in staat de geringe verkeerstoename

te verwerken. Het voornemen heeft geen significant negatieve effecten op de verkeersveiligheid en de verkeerscapaciteit.

4.7.2 *Parkeren*

Het plan dient conform het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld, 13 september 2017) uit te gaan van de beleidsregels parkeren die zijn opgesteld door de gemeente Nijmegen. Het uitgangspunt van de parkeerregels is dat degene die een project wil realiseren er alles aan doet om de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein (het terrein dat bij het project behoort) te realiseren. Daartoe worden parkeervoorzieningen aangelegd op de projectlocatie, zodanig dat in de parkeerbehoefte van de totale kantoorlocatie kan worden voldaan.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen, zoals gesteld in de beleidsregels Parkeren 2016 van de gemeente Nijmegen. De uitbreiding van het kantoor van Dada Consultancy kan worden ingedeeld onder 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'. In bijlage 2 van de beleidsregels is een kaart opgenomen met de stedelijkheidszones die worden gehanteerd voor het bepalen van de parkeernormen. Het projectgebied is gelegen in de zone 'schil / overloopgebied'. Bij een kantoor in de categorie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' in de zone 'schil / overloopgebied' moet een parkeernorm worden gehanteerd van 1,85 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak.

Na uitbreiding van de kantoorlocatie bestaat het totaal bedrijfsvloeroppervlak uit circa 850 m². De parkeerbehoefte voor de totale kantoorlocatie bestaat dus uit $1,85 \cdot 8,5 = 15,7$ parkeerplaatsen. Met het realiseren van 12 nieuwe parkeerplaatsen komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 21. De nieuwe parkeerinrichting is weergegeven in de Landschappelijke inrichting in Bijlage 3. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm en wordt de volledige parkeerbehoefte opgevangen op eigen terrein. Uit de praktijk blijkt bovendien dat de huidige parkeernorm ruim voldoende is om in de parkeerbehoefte bij de bedrijfsvoering te voorzien.

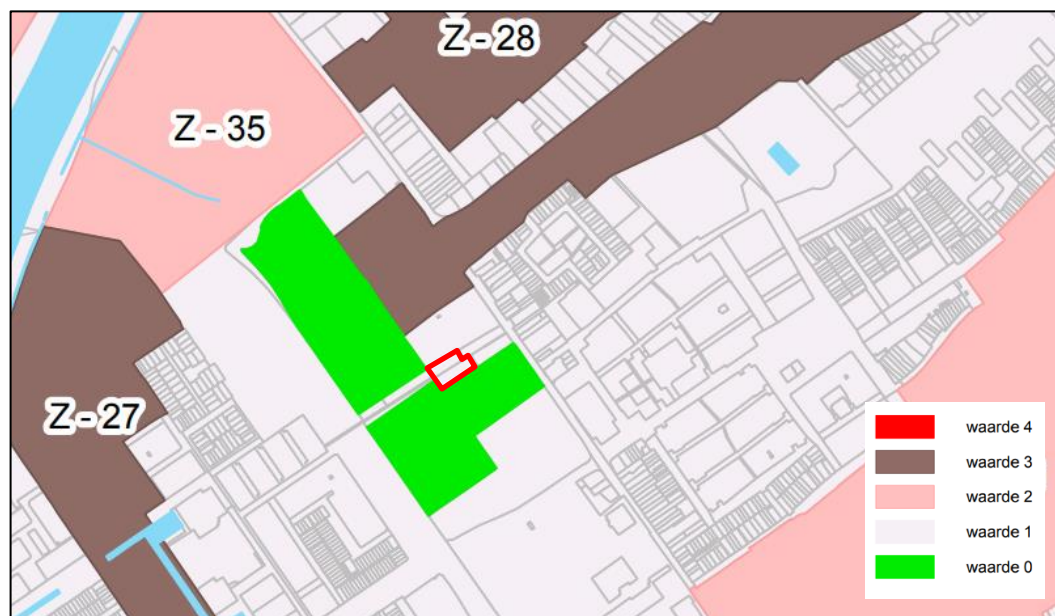
Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 **Archeologie**

In Europees verband is als wettelijk toetsingskader het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin worden meegewogen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart opgesteld. Op de archeologische beleidskaart is de locatie aan de Godfried Bomansstraat aangeduid met waarde 1. De beleidskaart is tevens vertaald in het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld, 25 juni 2014). In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – waarde archeologie 1'.



Uitsnede archeologische beleidskaart Nijmegen met ligging projectlocatie

Binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – waarde archeologie 1' is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning bodemingrepen uit te voeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige kantooruitbreiding. Met de onderhavige ontwikkeling wordt de drempelwaarde niet overschreden.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

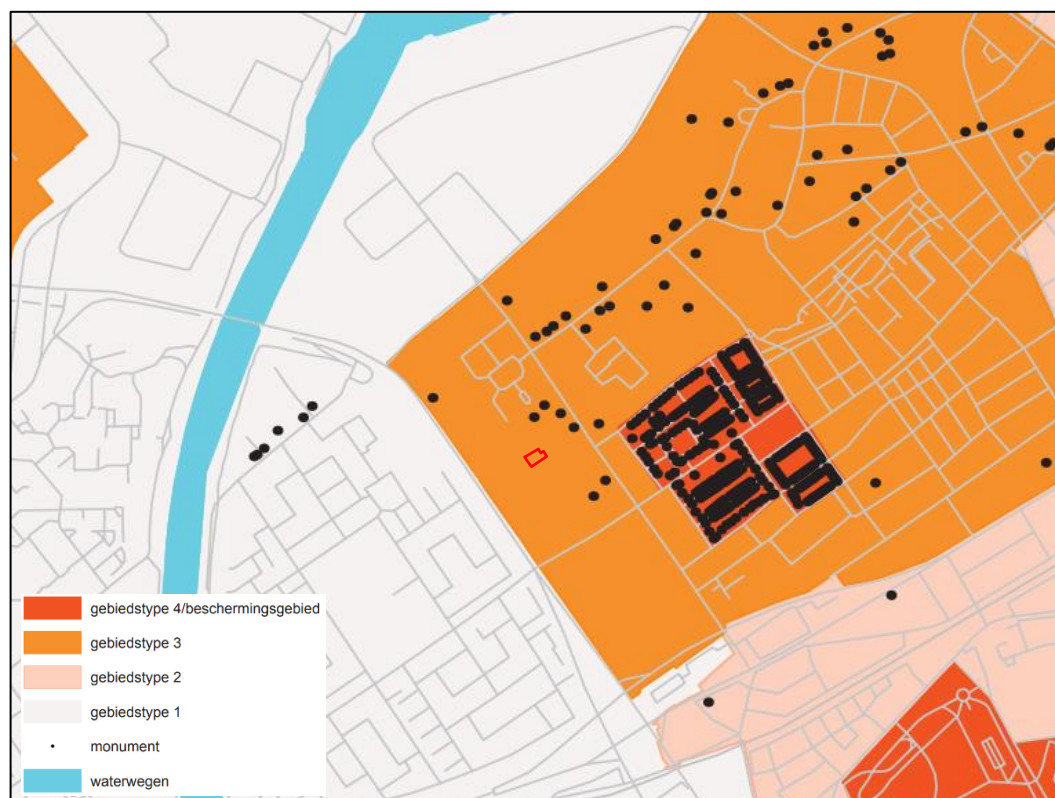
4.9 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De projectlocatie is gelegen in het stadsdeel Nijmegen Nieuw-West, dat bestaat uit Neerbosch-Oost, Hees, Heseveld en de Noord- en Oostkanaalhavens. De Dennenstraat vormt de grens tussen de twee voormalige dorpen Neerbosch en Hees. Inmiddels zijn

deze dorpen opgegaan in het westelijk stadsdeel van Nijmegen en is het gebied verstedelijkt.

In Hees bevinden zich verschillende beschermde gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, een historische lijnstructuur en één beschermd stadsbeeld: Heseveld. Een aantal panden binnen het stadsbeeld geniet extra bescherming als gemeentelijk monument. De gemeentelijke monumenten en beschermde stadsbeelden vallen onder de bescherming van de Nijmeegse Monumenten Verordening. De rijksmonumenten vallen onder de Monumentenwet.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart Gemeente Nijmegen met ligging projectlocatie

Het projectgebied ligt in gebiedstype 3, waarvoor sprake is van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en/of cultuurlandschap. Met name de historische verkaveling van het voormalige dorp Hees is nog aanwezig binnen dit gebied. Langs deze historische wegen liggen ook de meeste (gemeentelijke) monumenten. Daarnaast is de historische wijk Heseveld duidelijk zichtbaar op de beleidskaart.

Bebouwingselementen langs de oudere Dennenstraat zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Nijmegen aangeduid als waardevol. De Godfried Bomansstraat is van veel latere datum en heeft geen belangrijke cultuurhistorische waarde. Op de grens van de percelen 696 en 4822 heeft lange tijd een pad gelopen van Hees naar de landbouwgronden tussen Hees en Neerbosch. Dit pad vormde samen met de naastgelegen watergang een erfscheiding van de Dennenstraat tot aan het huidige

Takenhofplein. Nadat het pad en de watergang werden doorsneden door de aanleg van het Maas-Waalkanaal, is het door verschillende stedelijke uitbreidingen langzaam verdwenen. In de Geerkamp en de Kluijskamp is het terug te vinden als voetpad, maar tussen het kanaal en de Neerbosscheweg is de erfgrens al sinds de ontwikkeling van Neerbosch-Oost in de jaren '70 van de vorige eeuw niet meer te herkennen. Na de stedelijke ontwikkeling aan de Pe Hawinkelstraat in 2012 is de erfgrens ook ten oosten van de Neerbosscheweg nagenoeg verdwenen.

De historische kavelgrens tussen de percelen 696 en 4822 is niet meer als zodanig herkenbaar. Wel hebben de vijf bomen een landschappelijk waardevolle functie. Drie van de vijf bomen, die al gedurende lange tijd de erfgrens vormen, blijven met het planvoornemen behouden. De landschappelijke waarde van de bomen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Daarom is Bijlage 3 bij deze onderbouwing een landschappelijke inrichting opgenomen, waarin deze landschappelijke waarden van de twee te kappen bomen worden gecompenseerd. De kantooruitbreiding vindt plaats op enige afstand van de te behouden bomen. Voor de te behouden bomen is een boomeffectanalyse uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.6.1 en bijlage 2).

Binnen de projectlocatie is geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarde. Wel zijn in de omgeving enkele monumenten aanwezig. Het betreft de gemeentelijke monumenten op de adressen Dennenstraat 97 (klooster), Dennenstraat 106-108 (parochiehuys), Dennenstraat 109-111, Dennenstraat 121 (pastorie) en de begraafplaats. Daarnaast is de St. Antonius Abtkerk aan de Dennenstraat 125 een Rijksmonument. De nieuwbouw wordt niet opgericht binnen het historisch bebouwingslint aan de Dennenstraat, maar bevindt zich in de daarachter gelegen uitbreidingswijk van Nijmegen. De cultuurhistorische waarden van de aanwezige monumenten langs de Dennenstraat worden met het voornemen niet aangetast. De historische waarden van de aangrenzende begraafplaats worden in het voornemen gerespecteerd door de bestaande afscheiding bestaande uit groene beplanting te handhaven en waar mogelijk te versterken.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.10 Leidingen

Door het plangebied lopen geen planologisch beschermde boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten,

waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Voornemen

Het voornemen bestaat uit de oprichting van een nieuw kantoorgebouw met een grondvlak van circa 180 m², een loopsluis van circa 30 m² en de aanleg van een nieuw parkeerterrein van circa 200 m². De droogweerafvoer (DWA) zal via de aansluiting van het bestaande kantoor worden aangesloten op het riool. Het regenwater wordt niet aangekoppeld, maar wordt in de bodem geïnfiltreerd op eigen terrein.

Compensatie

De toename van de oppervlakte verharding is lager dan 500 m². Bovendien wordt de parkeerplaats aangelegd ter plekke van een bestaand bouwvlak. Daarmee valt het plan onder de drempelwaarde voor compensatie en kan gebruik worden gemaakt van de eenmalige vrijstelling van het waterschap.

Watertoets

Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld. Hieruit is gebleken dat het plan geen toetslagen van het waterschap raakt. Het waterschap adviseert positief over het plan. Een afschrift van de digitale watertoets is bijgevoegd als bijlage bij deze onderbouwing.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor het voornemen.

BIJLAGE(N) bij de ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Bouwplan kantooruitbreiding
Bijlage 2	Boomeffectanalyse
Bijlage 3	Landschappelijke inrichting
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek en nader asbestonderzoek
Bijlage 5	Besluit instemming bodemsanering
Bijlage 6	Quicksan flora en fauna
Bijlage 7	Digitale watertoets