

Landschapszone - 5 (buitenfoyer CineMec)

Inhoudsopgave

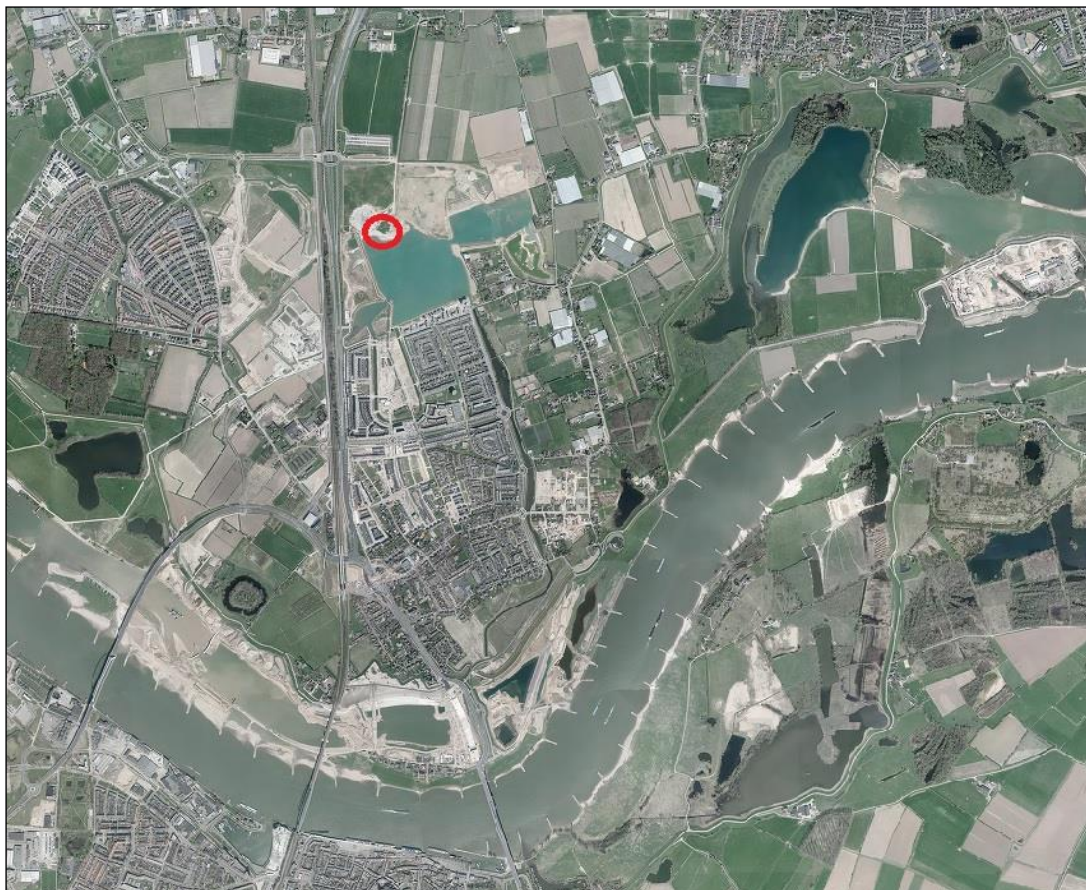
Ruimtelijke onderbouwing		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Haalbaarheid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	Conclusie	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Conclusie	20

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het deelgebied 'De Waaijer' van de Waalsprong in Nijmegen wordt momenteel gewerkt aan de ontwikkeling van een Cinemec bioscoopcomplex. De Waaijer is de landschappelijke zone tussen Lent en Oosterhout. Het beeld van deze landschappelijke zone wordt voor een belangrijk deel bepaald door een drietal zandwoningen die omgevormd worden tot recreatieplassen. Het Cinemec complex ligt ten noorden van een van deze plassen, namelijk de Lentse plas, zie figuur 1.



Figuur 1: ligging van het projectgebied in de Waalsprong.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de uitbreiding van de bioscoop met een buitenfoyer die functioneel verbonden is met het hoofdgebouw en onderdeel uitmaakt van het Multi Media concept van Cinemec. In de buitenfoyer komt een restaurant, daarnaast krijgt het een openbare functie ten behoeve van de waterrecreatie aan de Lentse plas. De buitenfoyer heeft een bebouwd oppervlak van ca. 576 m².

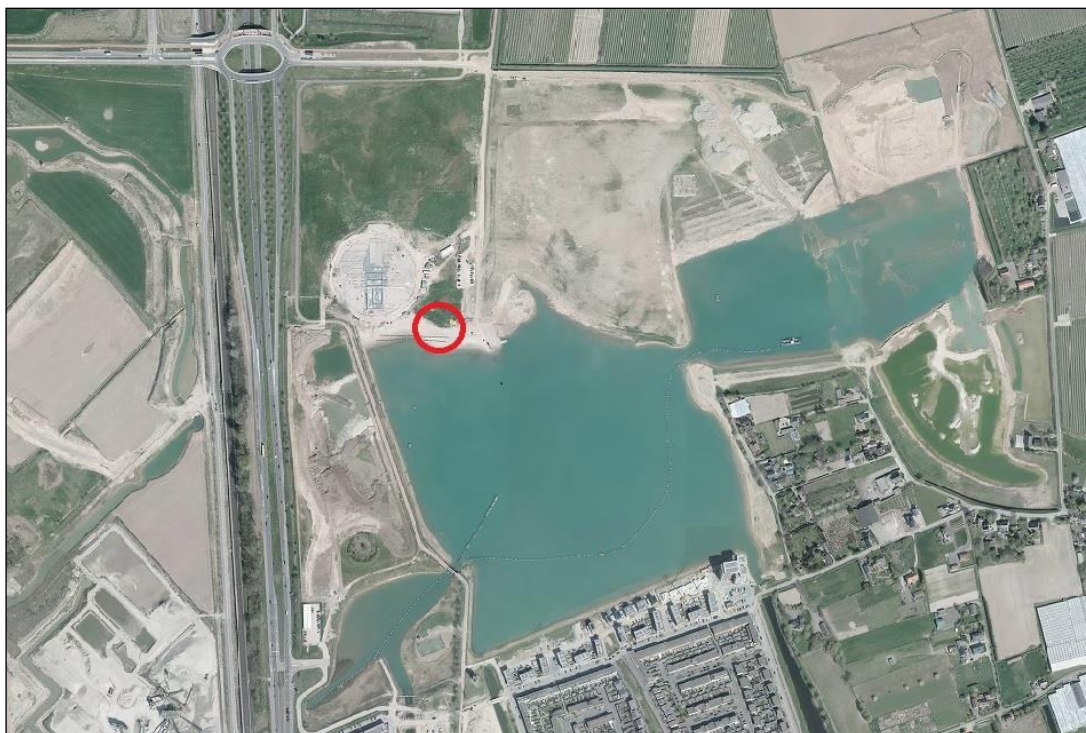
Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen de voor de locatie geldende bestemmingsplan 'Landschapszone', onherroepelijk vastgesteld op 22 december 2010, dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Dit ten behoeve van het met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan (Wabo art 2.1 lid 1 onder a (activiteit bouwen) en onder c (gebruik in strijd met bestemmingsplan)).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een beeld van het voorgenomen initiatief en toetst dit initiatief aan de stedenbouwkundige context in de omgeving en aan geldend beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de buitenfoyer bij het Cinemec complex aan de Willem van Arensbergstraat 4. Het Cinemec complex wordt aan de noordzijde begrensd door de afrit van de N325, het Keizer Augustusplein. Ten westen ligt de N325. Ten zuiden ligt de Lentse plas en ten oosten de Zandse plas.

In figuur 2 is globaal de ligging en begrenzing van het projectgebied weergegeven. Voor de exacte ligging en begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 2: globale ligging van het projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Landschapszone'. Het ligt in dit bestemmingsplan binnen de bestemming gemengd -2. Deze gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, sport, recreatie, horeca, dienstverlening en wonen (art. 3.1.a). Hoofdgebouwen ten behoeve van, onder andere, horeca en cultuur en ontspanning mogen uitsluitend opgericht worden binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'zoekgebied leisure' (art. 3.2.2 A) met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte maximaal 10.000 m² mag bedragen. De beoogde locatie van de buitenfoyer valt echter buiten het zoekgebied leisure. De realisatie van de buitenfoyer is dan ook niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.

Om die reden is voorliggende buitenplanse afwijking van het bestemmingplan in procedure gebracht. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan moet een ruimtelijke procedure gevolgd worden, waarvoor een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is.



Figuur 3: overlay van het vigerend bestemmingsplan met situatietekening

Figuur 3 laat een overlay zien van het vigerend bestemmingsplan met de situatietekening van de Cinemec met de buitenfoyer (binnen de gele cirkel). Het transparant rood gekleurde vlak is de aanduiding 'zoekgebied leisure'.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied betreft een gebied in ontwikkeling. Het voorheen agrarische gebied wordt onderdeel van Nijmegen Noord, de zogenaamde Waalsprong. Nijmegen Noord bestaat uit een aantal verschillende deelgebieden. De Waaijer is daar een van. Dit deelgebied betreft een landschappelijke zone tussen de dorpen Lent en Oosterhout. Onderdeel van deze landschappelijke zone zijn verschillende zandwinningen die omgevormd worden tot recreatieve plassen. De Lentse plas is een van deze plassen en ligt ten zuiden van het projectgebied. De grootschalige zandwinningen en de aanwezige infrastructuur van de A325/N325 bepalen voor een belangrijk deel het beeld in de directe omgeving van het projectgebied. Nabij het projectgebied ligt daarnaast een voormalige vuilstort, welke ingepast zal worden in het landschappelijke ontwerp en verder een archeologisch monument.

2.2 Toekomstige situatie

Het projectgebied hoort bij de 'Health en Leisure' zone, deelgebied van de Landschapszone. Dit gebied vormt het moderne gezicht van Nijmegen, wanneer men vanuit het noorden de stad binnen rijdt. In het beeldkwaliteitplan Landschapszone wordt over dit gebied het volgende gemeld:

'Uitgangspunt bij de inrichting van het gebied is een 'nieuwe oever- of stuwwal. Het landschap wordt gezien als een groot tapijt dat door druk aan de randen omhoog wordt gestuwd. De ruimten die zich rond het opgehoogde landschap bevinden bieden plaats aan de leisurefuncties.' En;

'De geomorfologie van de plek wordt opnieuw vormgegeven ten gunste van gewenste functies. Deze kunstmatig opgeworpen wal biedt mogelijkheden voor bijzondere architectuur. Gebouwen zijn voor een deel onder het nieuwe maaiveld gesitueerd, maar mogen er regelmatig doorheen pieken.'

Het Cinemec hoofdgebouw en de buitenfoyer passen in dit concept. De gebouwen presenteren zich middels de groenen banen op het dak als een integraal onderdeel van een golvend landschap. Het ontwerp van de buitenfoyer sluit aan bij het concept van het hoofdgebouw en is er ruimtelijk en functioneel ook mee verbonden.

Figuur 4 en 5 zijn twee impressies van het Cinemec hoofdgebouw en de buitenfoyer.





Figuur 4 en 5: impressie van de nieuwbouw van Cinemec inclusief de buitenfoyer (Bron: DP6)

Het complex wordt ontsloten vanuit de boven de N325 gesitueerde ovatonde (Keizer Augustusplein). Er is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers die met de auto komen en met de fiets. In de koopovereenkomst is besproken dat er minstens 300 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. In totaal worden er circa 360 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er ten noorden van het complex de gemeentelijke parkeerplaats met minimaal 300 parkeerplaatsen die als overloop kan dienen.

Het gebied wordt tevens ontsloten middels een snelfietsroute en voetgangersverbinding in noordzuidrichting; het oude Notenlaantje, ten zuiden richting Lent en heeft z'n vervolg naar het noorden via de oude route van de Zwarte weg, richting Ressen.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Beeldkwaliteitplan Landschapszone / welstand

De projectlocatie valt binnen de landschapszone, onderdeel van Nijmegen Noord. Voor dit gebied geldt het beeldkwaliteitplan landschapszone, vastgesteld in 2010. Het gebied en zijn omgeving horen bij de Knoop Ressen, de noordelijke entree van Nijmegen. Aan de oostzijde van de knoop is het beleid gericht op gebouwen in het groen als overgang naar park Lingezegen. Bezoekers kunnen vanuit hier het regionale park Lingezegen bezoeken.

De noordzijde van de Lentse plas heeft naast een functie als groene verbinding vooral een recreatieve functie met een recreatiestrand en een aantal voorzieningen in het kader van 'Health & Leisure'.

De architectuur van de gebouwen moet bijzonder zijn en een integraal onderdeel uitmaken van het bijzondere gemaakte landschap. Zoals reeds gezegd is het uitgangspunt bij de inrichting het maken van een nieuwe oever of stuwwal. De geomorfologie van de plek wordt opnieuw vormgegeven ten gunste van de gewenste functies. Gebouwen zijn voor een deel onder het nieuwe maaiveld gesitueerd, maar mogen er regelmatig doorheen pieken.

Op 19 februari 2016 is het plan voorgelegd aan de Ruimtelijke KwaliteitsCommissie Waalsprong. Het plan is daarin positief ontvangen. Het bouwwerk aan de plas is in zijn vormtotaal en materialisering een afgeleide van het hoofdgebouw. De houten dakranden, constructie-elementen en puien dragen bij aan een bij de functie passend informeel en vriendelijk beeld. Met de houten terreinafscheiding rondom kan het RKT instemmen. Dit sluit aan bij de materialisering van het gebouw en de 'strandsituatie'.

3.2.2 Milieu- en omgevingsaspecten

3.2.2.1 Bodem

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Bodem

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

- Arcadis Heidemij advies, Verkennend bodemonderzoek Hoeksehofstraat 9, 634/OA98/7378/19484, 30-09-1998;
- Grontmij, Aanvullend bodemonderzoek Landschapszone, 268336/99047049, 6-5-2009.

Uit deze bodemrapportages blijkt dat de grond licht verontreinigd is met nikkel, cadmium, kwik, DDE en DDD. In het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen. Recentelijk is bij de inrichting van het gebied schoon zand uit de zandwinput in de oever van de waterplas

verwerkt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

3.2.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Indien geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is bijvoorbeeld een geluidsgevoelige functie. De geluidsbelasting op woningen mag bij wegverkeerslawaaai in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Wegverkeerslawaaai

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een gemengde bestemming. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Railverkeerslawaaai

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van een spoorweg. De dichtbijzijnde spoorweg, tussen Arnhem en Nijmegen, ligt op ruim 250 meter afstand. Ook wordt er geen geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Om die reden kan onderzoek achterwege blijven.

Industrielawaaai

Het projectgebied valt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein en er is ook geen sprake van een geluidsgevoelige functie.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig project (een klein) deel uit van de reeds in het bestemmingsplan vastgelegde realisatie van bebouwing met een gemengde bestemming. In het oorspronkelijke bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de ontwikkeling voldoet en geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3.2.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Toetsing

De beoogde horeca gelegenheid (gemengd) is volgens het Bevb en Bevi een beperkt kwetsbaar object (artikel 1 lid 1). In de directe omgeving zijn uitsluitend mobiele bronnen aanwezig. Dit betreft de mobiele bron wegtransport en de mobiele bron aardgasleiding.

De toename van het aantal personen als gevolg van het bouwplan in het invloedsgebied van de aardgasleiding leidt niet tot een hoger groepsrisico als al eerder is beschouwd in het bestemmingsplan 'Landschapszone'.

Voor wat betreft de overige risico's van transport van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Risicobronnen zijn de A325, het spoor Nijmegen Arnhem en de Betuwelijn. Bij projectbesluiten is wel een GroepsRisico (GR) verantwoording nodig indien het project binnen de 200 meter van de bron ligt. Dat is hier niet het geval. Wel dienen de gevolgen voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid te worden beschouwd.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

in geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

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

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het projectgebied geen knelpunten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

3.2.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

In het oorspronkelijke bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de ontwikkeling voldoet en geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

Omgekeerd geldt dat de buitenfoyer geen nadelige invloed uitoefent op in de nabijheid gelegen milieuhindergevoelige functies. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie (wonen) ligt op meer dan 500 meter afstand in de ten zuiden van de plas gelegen woonwijk Vossenpels Noord (Keimate).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling.

3.2.2.6 Water

De watertoets

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

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Bestuursakkoord Water (mei 2011)
- Landelijke Handreiking Watertoets 3 (RIZA, december 2009)
- Waterplan 2010 - 2015 (WP4)
- Waterbeheersprogramma 2016-2021 (Waterschap Rivierenland, vastgesteld op 27 november 2015, ingegaan op 22 december 2015)
- Grondwaterbeleidsplan Waterschap Rivierenland 2011-2014

Algemeen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van de Waalsprong. De uitgangspunten en hoofdcontouren van dit watersysteem zijn vastgelegd in het Waterhuishoudkundig Inrichtingsplan Waalsprong 2009 (WIW 2009). Voor dit gebied zijn verder het Waterplan Nijmegen (2001) en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 tot en met 2016 relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. De foyer wordt deels boven het talud van de plas gerealiseerd.

Het watersysteem van de Waalsprong is een zelfvoorzienend systeem dat alleen in extreme situaties water naar de Linge afvoert. Na realisatie zal dit systeem uit drie grote plassen en een systeem van singels bestaan. De plassen functioneren als buffer voor het watersysteem Waalsprong. De plassen hebben een waterpeil dat kan fluctueren tussen 8,55 m (na hevige neerslag) en 6,50m (tijdens droge periodes). Het waterpeil zal meestal rond de NAP + 7,90 m liggen. De singels hebben een minimaal waterpeil NAP + 7,60 m.

In de Waalsprong wateren daken en overige verhardingen bovengronds naar wadi's af. De minimale berging in de wadi's bedraagt 10 mm ten opzichte van het aangesloten verharde oppervlak. De wadi's filteren het water en voeren het via drainageleidingen vertraagd naar oppervlaktewater af. Bij hevige neerslag stort het water via de slokops van de wadi's over en stroomt het naar oppervlaktewater.

Berging zit in de singels en de plassen in de Landschapszone. Daarbij is rekening gehouden met een bepaald verhard oppervlak aan ontwikkelingen. De toename van verhard oppervlak moet overeenkomen met de berging conform de afspraken die in het WIW gemaakt zijn. Met een waterboekhouding wordt bijgehouden hoe verharding en berging in praktijk en model zich verhouden. In de bestaande situatie is geen verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt 1.415 m² verhard oppervlak aangelegd. De toename van het verharde oppervlak is dus 1.415 m².

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een grondwatergerelateerde locatiekeuze: geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen te treffen bij bouwrijp maken en tijdens de bouw (ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur);
- een waterproof bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen (bijvoorbeeld kruipruimteloos)

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit niet uit dat er niet ondergronds gebouwd mag worden, mits er voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Willem van Arenbergstraat. De riolering is uitgevoerd als duurzaam gescheiden stelsel. Het regenwater dat afstroomt van de verhardingen in de openbare ruimte stroomt bovengronds naar de wadi's. Het regenwater dat afstroomt van de daken van het naastgelegen bioscoopcomplex inclusief overige verhardingen wordt op eigen terrein verwerkt met overloop naar het broekbos. De verwerking op eigen terrein betekent voor de daken deels uitvoering als groendaken en deels rechtstreekse lozing naar het broekbos. Voor de overige verhardingen betekent de verwerking filtering in het pakket onder het parkeerterrein. Via een monsternameput op particulier terrein en regelmatige monsterneming wordt de kwaliteit van het naar het broekbos afgevoerde water gecontroleerd. De afspraken hierover zijn een voorwaarde vanuit de door het waterschap verleende watervergunning. Het lozen van water van onvoldoende kwaliteit kan betekenen dat het waterhuishoudkundige systeem op het particuliere terrein van het bioscoopcomplex aangepast en indien nodig vervangen moet worden. Voor de buitenfoyer geldt dat de omgang met het hemelwater conform omgang met hemelwater van het bioscoopcomplex moet zijn. De lozing van hemelwater kan alleen na filtering plaatsvinden. Dit heeft te maken met het gegeven dat de waterkwaliteit in de plassen aan de zwemwaternorm moet voldoen. De lozing van water bij hevige neerslag kan alleen naar het broekbos plaatsvinden en mag niet rechtstreeks in de waterplas stromen. De overloop vindt plaats via leidingen die door de openbare ruimte liggen en waarvoor zakelijk recht geregeld moet worden.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. Gemeente Nijmegen hanteert bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwater'.

Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfilteerd. Bij infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfilteerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Voor dit plan is de aanvraag van een watervergunning vereist. Voor het hemelwater dat afstroomt van de verhardingen is een vorm van zuivering vereist. Deze zuivering moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet negatief beïnvloed wordt.

3.2.2.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Verdrag van Valletta

Het Verdrag van Valletta is het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed. Het verdrag is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Het Verdrag van Valletta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf, ook wel behoud 'in situ' genoemd. Opgravingen moeten zo veel mogelijk worden vermeden, omdat daarbij het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. Malta wil verder bevorderen, dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden.

Het verdrag gaat ervan uit dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en eventuele opgravingen zelf moet betalen.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Nationaal beleid op het gebied van archeologie is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 2007), die een Nederlandse uitwerking is van het Europees Verdrag van Valletta. De wet regelt hoe het rijk, de provincies en de gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden, verstaan.

De vertaling van de bescherming van archeologisch erfgoed naar een planologische bescherming is bij de gemeente geregeld. In Nijmegen zijn vijf waarden onderscheiden, die vertaald zijn in de bestemmingsplannen. De waarden 2 en 3 zijn dubbelbestemmingen, en gelden voor die gebieden waar de kans op belangwekkende en behoudenswaardige archeologie het grootst is. Daarnaast kent de gemeente Nijmegen wetgevingszones, met de waarden 4, 1 en 0. Waarde 4 betreft door het Rijk aangewezen beschermde archeologische monumenten, waar niet de gemeente maar de Minister van OC&W het bevoegde gezag uitoefent. De waarde 1 staat voor die delen van het Nijmeegse grondgebied waar of een lage of middelhoge verwachting op het aantreffen van behoudenswaardige archeologie bestaat, of waar (nog) onvoldoende gegevens bekend zijn om tot een andere waardestelling te komen. Hier kan archeologisch onderzoek gevraagd worden, waarbij de ondergrens is bepaald op 2.500 m² voor het plangebied (en een verstoringsdiepte groter dan 30 cm). De waarde 0 is van toepassing op die gebieden waar geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Toetsing

Het noordelijke deel van het projectgebied waar de buitenfoyer is gesitueerd heeft de waarde 1, het zuidelijke deel waarde 0. Het projectgebied dat in de 'wetgevingszone - waarde archeologie - 1' is gelegen is kleiner dan 2.500 m². Om die reden kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuur- historische waarden worden mee- gewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De plannen voor Nijmegen Noord deelgebied de Waaijer zijn geënt op, en worden gestructureerd door de landschappelijke onderlegger van het gebied. In deze plannen is rekening gehouden met de cultuurhistorie van het gebied. De huidige uitbreiding is voorzien binnen de vastgestelde stedenbouwkundige context van het gebied. Hiermee mag verondersteld worden dat met de uitbreiding geen cultuurhistorische waarden zullen worden verstoord.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2.8 Flora en fauna

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd, zie 'Quickscan locatie buitenfoyer Cinemec, dd 1 maart 2016'. Uit dat onderzoek blijkt het volgende:

Op basis van de huidige terreinkenmerken en het beeld van het plangebied voorafgaand aan de reeds gestarte werkzaamheden zijn er geen beschermde soorten te verwachten binnen het plangebied. In 2008 is in de directe omgeving (voormalige vuilstortplaats) kamsalamander (Tabel 3 AMvB artikel 75) aangetroffen. Voor deze soort zijn al de nodige maatregelen getroffen, het huidige plangebied had voor aanvang van de werkzaamheden voor deze soort geen functie. In 2008 zijn tevens de gewone dwergvleermuis aangetroffen en in de bredere omgeving de rugstreeppad (beiden Tabel 3 AMvB artikel 75). Het plangebied had voor deze soorten voorafgaand aan de werkzaamheden geen functie, maar het valt niet uit te sluiten dat door plasvorming in het plangebied het gebied geschikt wordt als potentiële voortplantingsplaats voor de rugstreeppad, dit aangezien de dieren binnen korte tijd grote afstanden kunnen afleggen. Voor de gewone dwergvleermuis zijn alleen mogelijk negatieve effecten op het foerageergedrag te verwachten gedurende de werkzaamheden en de gebruikersfase bij verstoring door bijvoorbeeld licht. Van essentieel foerageergebied (voor bijvoorbeeld instandhouding van een kolonie) is hier echter geen sprake.

Aanbevelingen

Rugstreeppad

Om negatieve effecten te voorkomen wordt aanbevolen om plasvorming op het bouwterrein (bijvoorbeeld door uitgesleten bandensporen) tegen te gaan gedurende het voortplantingsseizoen van de rugstreeppad. Deze periode loopt van april t/m juli.

Gewone dwergvleermuis

Om negatieve effecten te voorkomen wordt aanbevolen om uitstraling van licht gedurende de werkzaamheden en de gebruiksfase te voorkomen. Dit kan door verlichting gericht te laten schijnen op de objecten die verlicht moeten worden.

3.2.2.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De buitenfoyer maakt een integraal onderdeel uit van het concept van Cinemec. Autoverkeer maakt gebruik van de ontsluitingsweg van Cinemec en het daar gelegen parkeerterrein. Voor het reguliere expeditieverkeer wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen bij Cinemec; vanaf daar worden goederen met rolcontainers naar de foyer gebracht.

Daarnaast zal de foyer bereikbaar moeten zijn voor brandweer en andere hulpdiensten. Het plan dient dan ook te voldoen aan de voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zoals die zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de bijgevoegde nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'. Dit zal als voorwaarde bij de verlening van de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Fietsers en bromfietsers maken gebruik van het fietspad van de snelfietsroute Nijmegen - Arnhem, die langs de foyer loopt. Er kan gebruik gemaakt worden van de klemmen bij Cinemec; daarnaast zijn voor passant-bezoekers ook voldoende klemmen nodig bij de foyer zelf.

Voetgangers zullen zich bewegen tussen het hoofdgebouw en de buitenfoyer, waarbij ze een fietspad kruisen. Hier zal een veilige oversteek worden gemaakt. Gelet op de functie van de snelfietsroute zullen de voetgangers hier voorrang aan de fiets moeten verlenen. De bestrating van de snelfietsroute mag niet aangepast worden. Dit wordt als voorwaarde opgenomen bij de verlening van de omgevingsvergunning.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het project voorziet. Door de wijze waarop de foyer wordt ingezet zijn er momenten waarop de parkeerbehoefte van de foyer losstaat van die van de rest van het Cinemecomplex.

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de normen zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen van de gemeente Nijmegen. De functie van de foyer valt vnl. onder de term horeca (bar). Het complex ligt in het gebied dat in de Nota Parkeernormen wordt omschreven als rest bebouwde kom. Hiervoor geldt als parkeernorm 6 p.p. per 100m². De foyer beslaat een oppervlakte van 576,5m². Dit impliceert dat de parkeerbehoefte van deze functie 36 plaatsen bedraagt. In de koopovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen. Dit zijn 300 parkeerplaatsen. Er worden circa 360 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor ruimschoots voldaan wordt aan het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Daarnaast is afgesproken dat er een overloop mogelijk is naar de ten noorden van de Cinemec gelegen openbare parkeerplaats.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.2.2.10 *Uitvoerbaarheid*

Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 Wro);
- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van kan worden verhaald, minder bedraagt dan €10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn;
- de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. In onderhavig plan zijn de kosten anderszins verzekerd (artikel 6.12 Wro) door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst (ontwikkelingsovereenkomst), derhalve behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of daling van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. Over eventuele planschade door voornoemde planologische maatregel zijn afspraken gemaakt in de ondertekende overeenkomst met de ontwikkelaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening vindt er inspraak plaats via de zienswijzeprocedure. De ontwerp omgevingsvergunning (met projectafwijkingsbesluit) heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken. De tervisielegging is gepubliceerd op de gemeentelijke website en via het Gemeenteblad en de "Staatscourant". Tegen de ontwerp omgevingsvergunning is geen zienswijze ingekomen.

Hoofdstuk 4 Conclusie

4.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is de beoogde uitbreiding van de Cinemec in Lent besproken. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een toets naar relevante beleids- milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden hier de voornaamste conclusies uitgetrokken.

4.2 Conclusie

Door zowel ruimtelijke als beleidsmatige inpassing wordt geconcludeerd dat het plan passend is op deze locatie. Bovendien blijkt uit de toetsing aan de verschillende milieu- en haalbaarheidsaspecten dat er voldaan wordt aan de wet- en regelgeving voor wat betreft de diverse aspecten en er geen nadelige effecten op de bestaande situatie te verwachten zijn.