



D13.229592

D13.229592

Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 30-12-2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Woonstichting Portaal Nijmegen Beneluxlaan 9 3527 HS UTRECHT voor de nieuwbouw van 87 huurappartementen en 22 eenheden op de percelen kadastraal bekend :

gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 101
gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 107
gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 108
gemeente NEERBOSCH	sectie I	nummer 1941

plaatselijk bekend als Molenweg 49 en 71 te Nijmegen.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z10.023381.

Besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de aanvraag om een omgevingsvergunning geheel te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten :

A. WABO: Bouwen van een bouwwerk

B. WABO: Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen

C. WABO: Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een Beheersverordening

Inhoudelijke overwegingen

Met betrekking tot de Flora- en faunawet merken wij in het bijzonder nog het volgende op.

Ingevolge de Flora- en faunawet is het mogelijk dat toestemmingsvereisten op grond van deze wet aanhaken bij de aangevraagde omgevingsvergunning.

Daarom bepalen wij bij de ontvangst van de aanvraag of er met het oog op de aangevraagde activiteiten mogelijk sprake is van invloed op eventueel aanwezige flora en fauna.

In het onderhavige geval hebben wij gemeend dat een nader onderzoek noodzakelijk was.

Uit het uitgebreide onderzoek van Econsultancy (een lid van het Netwerk Groene Bureaus), volgt dat er geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd hoeft te worden, zodat het aanhaakstelsel van de Wabo in casu niet van toepassing is.

Het vorengenoemde neemt niet weg dat wanneer er daadwerkelijk tot uitvoering van het project wordt overgegaan, er voldaan moet worden aan de op vergunninghouder rustende zorgplicht ingevolge de Flora- en faunawet. Het is bekend dat er gesloopt gaat worden. Ten aanzien van deze Werkzaamheden speelt dit aspect wel.

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in een bijlage)

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp-besluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 4 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingediend, in de zienswijzennota (die deel uitmaakt van dit besluit) worden de zienswijzen en onze reactie hierop gegeven.

Wijziging definitieve beschikking ten opzichte van de ontwerpbeschikking

De definitieve beschikking is gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking. Van het nieuwbouwblok aan de Molenweg is de rechtereindwoning naast Molenweg nr. 73 ingekort door de daar aanwezige slaapkamers van de 4 boven elkaar gelegen woningen te schrappen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit opgenomen (in een bijlage).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Beroepsmogelijkheid

Gedurende zes weken, die ingaan op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, kan een belanghebbende een schriftelijk beroepschrift indienen bij de Rechtbank Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In het algemeen kan alleen een belanghebbende beroep instellen die eerder een zienswijze tegen het ontwerp-besluit heeft ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerp-besluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerp-besluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp-besluit zijn aangebracht.

In het beroepschrift dienen in ieder geval de volgende gegevens vermeld te worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het beroep berust;
5. de handtekening.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 026 - 359 20 00).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een beroepschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het beroepschrift worden overlegd.

De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 026 - 359 20 00).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning [tweede fase] geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Leges

Op grond van de gemeentelijke Legesverordening bent u leges verschuldigd. U krijgt binnenkort een acceptgiro toegezonden, waarmee de leges kunnen worden overgemaakt. Hierop staat ook vermeld op welke manier hiertegen bezwaar gemaakt kan worden.

Nijmegen, 18 juni 2013

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en Wethouders van Nijmegen,

M. van Deelen, afdelingshoofd Vergunningverlening ODRN

Bijlagen :

- dossierlijst
- activiteit : Bouwen van een bouwwerk
- activiteit : Uitwegen: Uitrit aanleggen of veranderen
- activiteit : Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een Beheersverordening

Dossierlijst

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D12.315631	28/09/2012	aanvraagformulier
D12.235356	04/07/2012	verzoek ontheffing parkeren project Molenweg DO201
D11.405108	22/09/2011	Begeleidend schrijven aanvullingen (brief)
D10.264383	30/12/2010	Gewichts- en stabiteitsberekening
D11.466436	12/12/2011	02 Overzicht keldervloer
D11.466435	12/12/2011	15 Details
D11.466434	12/12/2011	03 Overzicht begane grondvloer
D11.466433	12/12/2011	07 Overzicht 4e verdiepings- en dakvloer
D11.466432	12/12/2011	06 Overzicht 3e verdiepingsvloer
D11.466431	12/12/2011	05 Overzicht 2e verdiepingsvloer
D11.466430	12/12/2011	04 Overzicht 1e verdiepingsvloer
D11.466411	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 6 Noordwestgevel Blok A
D11.466412	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 7 Zuidoostgevel Blok B
D11.466413	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 8 Noordwestgevel Blok B
D11.266265	18/03/2011	Woonprogramma
D10.264372	30/12/2010	Overzicht isolatiewaarden bouwdelen
D13.133442	19/03/2013	Berekeningen Bouwbesluit: Toetsing Bouwbesluit
D12.316221	28/09/2012	H 3925-1-RA Geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaa
D10.264540	30/12/2010	Vooronderzoek conventionele explosieven
D10.264522	30/12/2010	Capaciteitsberekening ventilatieluchtdebiet
D10.264501	30/12/2010	Capaciteitsberekening ventilatieluchtdebiet niveau -1
D10.264492	30/12/2010	Ventilatieberekening
D10.264486	30/12/2010	Ventilatiebalans van woon/zorg ruimten A00
D10.264485	30/12/2010	Rapport ventilatie
D10.264484	30/12/2010	Rapport EPWonen Appartementen blok A t/m Blok F
D12.316219	28/09/2012	H 3925-1-RA-001 Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaa
D12.316214	28/09/2012	MITIGATIEPLAN
D10.264480	30/12/2010	Verkennd bodemonderzoek
D12.316213	28/09/2012	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA
D12.316208	28/09/2012	H 3925-2-RA-001 berekening karakteristieke geluidwering van uitwendige scheidingsconstructie
D12.316130	28/09/2012	H 3925-2-RA berekening karakteristieke geluidwering van uitwendige scheidingsconstructie
D11.405110	22/09/2011	Resultaten karakteristieke geluidwering Blok A
D11.405111	22/09/2011	Nader bodemonderzoek
D11.466410	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 5 Zuidoostgevel Blok A
D12.079499	11/04/2012	ventilatiebalans
D12.079498	11/04/2012	Rapport ventilatie
D11.466408	12/12/2011	Brandveiligheid: gelijkwaardige oplossing parkeergarage
D11.466409	12/12/2011	Geluidrapport - Figuur 4 Noorostgevel Blok A
D11.123552		Boom-effect-analyse
D11.129753	04/02/2011	verkennd bodemonderzoek
D11.129755	04/02/2011	verkennd asbest- en indicatief civieltechnisch onderzoek
D11.261250	18/03/2011	Asbestinventarisatierapport type A
D11.466423	12/12/2011	61-50 Principedetails H01, H02, V01 t/m V36
D13.133527	19/03/2013	61-70 Overzicht brandcompartimenten doorsneden A-A tm D-D

D13.133510	19/03/2013	61-69 Overzicht brandcompartimenten 4e verdieping
D13.133493	19/03/2013	61-68 Overzicht brandcompartimenten 3e verdieping
D13.133489	19/03/2013	61-67 Overzicht brandcompartimenten 2e verdieping
D10.264332	30/12/2010	Kleur- en materiaalstaat
D13.133484	19/03/2013	61-66 Overzicht brandcompartimenten 1e verdieping
D13.133447	19/03/2013	61-65 Overzicht brandcompartimenten begane grond
D13.133444	19/03/2013	61-63 Bouwbesluittekeningen
D10.264379	30/12/2010	Rioleringsplan
D13.133440	19/03/2013	61-31 Binnengevels
D13.133436	19/03/2013	61-30 Buitengevels
D13.133435	19/03/2013	61-15 Plattegrond 4e verdieping
D13.133416	19/03/2013	61-16 Dakverdieping
D13.133408	19/03/2013	61-14 Plattegrond 3e verdieping
D13.133368	19/03/2013	61-13 Plattegrond 2e verdieping
D13.133357	19/03/2013	61-12 Plattegrond 1e verdieping
D13.133347	19/03/2013	61-11 Plattegrond begane grond
D13.133331	19/03/2013	61-00 Situatie, bestaand en nieuw
D12.374090	12/11/2012	Ingekomen zienswijze aanvulling T. van den Berg Klaverstraat 71
D10.264395	30/12/2010	Elektrotechnische installaties en positie radiatoren, Appartementen Blok B, C, D, E en F
D10.264397	30/12/2010	Renvooi Elektra
D10.264443	30/12/2010	Dakverdieping - collectieve voorzieningen
D11.466422	12/12/2011	61-40 Doorsneden
D11.466406	12/12/2011	61-10 Plattegrond kelder
D10.264406	30/12/2010	Uittreksel Kadastrale Kaart
D10.264405	30/12/2010	Uittreksel Kadastrale Kaart
D11.466407	12/12/2011	Tekeningenlijst
D12.079497	11/04/2012	ventilatievoorzieningen
D10.264399	30/12/2010	Algemeen WTB Legenda LW 1
D10.264398	30/12/2010	Algemeen Nuts Legenda LN 1
D10.264408	30/12/2010	Riolering en ventilatie - Plattegrond 1e verdieping
D11.466439	12/12/2011	BA CWI 1 - kelder collectieve voorzieningen
D11.466438	12/12/2011	BA CWI 0 - begane grond - collectieve voorzieningen
D11.466429	12/12/2011	61-71 Overzicht brandcompartimenten doorsneden E-E t/m K-K
D11.466425	12/12/2011	61-64 Overzicht brandcompartimenten kelder

Zienswijzennota Z10.023381

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

Het ontheffingsverzoek in de zin van artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft in de periode van 4 oktober 2012 t/m 14 november 2012 ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in deze zienswijzennota. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing en het definitieve besluit.

De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijzen, niet expliciet worden genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn allen in hun geheel beoordeeld.

Conclusie

De zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het bouwplan. Door het aanpassen van het bouwplan is de bezonningstudie aangepast. Hierna wordt afzonderlijk in gegaan op de zienswijzen.

A. J.F.J.H. Bredero en K.J.H. De Jong, Dikkeboomweg 64, 6542 RK Nijmegen

Inhoud

Reclamanten zijn tegen de komst van het nieuwe (hoge) appartementengebouw omdat de nieuwbouw zorgt voor verminderde daglichttoetreding. De hoogte van de nieuwbouw is even hoog als het appartementengebouw waarin reclamant woonachtig is en daardoor blokkeert het hun uitzicht en zal het leiden tot verminderde privacy en woongenot. Reclamanten hebben glas tot op de vloer.

Reactie gemeente

De locatie Jacobs Molenweg is vrijgekomen voor sociale woningbouw. Daar is duidelijk voor gekozen vanwege de behoefte in de wijk Wolfskuil. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van gestapelde woningbouw aan de Molenweg van 4 tot 5 bouwlagen en op het binnenterrein woningbouw in 3 bouwlagen. Er komt een doorsteek vanaf de Molenweg naar de Bosbesstraat. De doorsteek loopt via een binnenhof. In het gedeelte van 5 bouwlagen op de hoek Molenweg-Klaverstraat komen 22 woonunits voor zorginstelling de Driestroom. De Molenweg is een doorgaande belangrijke straat in Nijmegen West. De Molenweg heeft een gevarieerd karakter, zowel wat betreft de bebouwing als wat betreft de functies. De bouwhoogte van de bebouwing aan de Molenweg varieert van 1 á 2 lagen met kap tot 5 lagen zonder kap. In dit gedifferentieerd beeld van de Molenweg past in stedenbouwkundige zin een toevoeging van een bouwmassa van 4 en 5 bouwlagen. De afstand van de woning van reclamant tot de overkant van de straat waar de nieuwbouw komt bedraagt 25 tot 30 meter, een riant maat in een stedelijke omgeving. Het bestaande uitzicht zal voor reclamant wijzigen, nu een braak liggend en rommelig terrein en in de toekomst een bebouwingswand. Iedere andere invulling van het terrein zal een verandering van uitzicht teweeg brengen. Er ontstaat een normale stedenbouwkundige situatie met woongebouwen aan beide zijden van de weg. Door de onderlinge afstand zal er geen sprake zijn van aantasting van de privacy. Gezien de afstand van woning reclamant tot de nieuwbouw aan de overkant van de straat zal er geen sprake zijn van verminderde lichttoetreding. Wat de bezonning betreft heeft het bezonningsonderzoek met betrekking tot de maanden maart, juni, september en december uitgewezen dat het appartementencomplex van reclamanten op geen enkel moment in de schaduw van de nieuwbouw ligt. Bestreden wordt dat het woongenot onevenredig wordt aangetast.

Er zal waardevermindering van reclamants appartement optreden. Ze zullen dan ook t.z.t. een verzoek om planschadevergoeding indienen.

Reactie gemeente

Indien reclamanten van mening zijn dat hun appartement minder waard wordt door deze ontwikkeling, dan kan op basis van artikel 6.1 WRO een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen.

B. B. Vogel, Distelstraat 62, 6542 LT Nijmegen

Inhoud

Kap bomen

Reclamant is tegen de mogelijke kap van 3 bomen aan de zuidzijde van het terrein. Deze bomen zorgen voor een besloten karakter van de tuin van reclamant. Deze bomen zorgen voor woongenot, privacy (inkijk in tuin door nieuwe burens) en verminderen de lichtoverlast die de nieuwbouw met zich mee zal brengen. De gemeente heeft geen gegronde redenen om tot kap over te gaan en dient aannemelijk te maken dat de kap gelet op het gezonde karakter van de bomen en de aanwezige fauna niet in strijd is met (milieu)wetgeving en een (openbaar) belang dient dat objectief kan worden gesteld. Tenminste dient door de gemeente hiernaar onderzoek te worden verricht.

Uit het flora en fauna rapport valt niet te herleiden of deze bomen, behalve de hoge beuk, ook meegenomen zijn in het onderzoek. Indien het onderhoud een probleem zou kunnen worden, zijn de omliggende bewoners bereid dit middels het oprichten van een stichting voor hun rekening te nemen. Daarbij stelt reclamant zich op het standpunt dat de bomen zorgen voor een waardevermeerdering van het project. Groen op het terrein heeft een rustgevend effect op mensen. De bomen hebben geen gevolgen voor verminderde lichtinval bij de nieuwe appartementen.

Reactie gemeente

De bomen zijn meegenomen in het Flora- en Fauna onderzoek, hetgeen blijkt uit de rapportage van Econsultancy.nl waarin wordt vermeld dat de gehele onderzoekslocatie, alsmede de omliggende percelen zijn onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt niet dat de op deze percelen gesitueerde bomen als verblijfplaats voor vleermuizen fungeren. Uit dit onderzoek volgt bovendien dat er geen aanwijzingen zijn gevonden die er op duiden dat de onderzoekslocatie wordt gebruikt door vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is. Gedurende het onderzoek zijn geen nesten aangetroffen. Uit het onderzoek blijkt dat, voor zover er al broedvogels aanwezig zijn, er geen overtredingen plaatsvinden wanneer groen wordt verwijderd buiten het broedseizoen. Het betreft hier een particuliere locatie, dit betekent dat bomen op dit terrein tot een omtrek van 1,60 vergunningsvrij gekapt kunnen worden. Portaal heeft afspraken gemaakt met de klankbordgroep Distelstraat over deze bomen. De drie bomen staan op particulier terrein. De afspraak is dat deze bomen in het huidige plan opgenomen worden, mochten de bomen leiden tot onveilige situaties dan zal deze afspraak worden heroverwogen.

Parkeren

Op de informatieavond is verteld dat het eerste gedeelte van de Klaverstraat als éénrichtingsverkeer wordt opgeheven, zodat er verkeer in beide richtingen mogelijk wordt. Als deze vergunning niet wordt afgegeven, zal er aanzienlijk meer verkeer door de omliggende straten rijden. Als dit de enige oplossing is, dient er een onderzoek naar geluidsoverlast in de omliggende straten (klaverstraat, Bosbesstraat en Distelstraat) plaats te vinden.

Reactie gemeente

Het is ongewenst dat de parkeergarage via de achterliggende straten wordt ontsloten. Daarom wordt uitsluitend het eerste gedeelte van de Klaverstraat tussen de Molenweg en de in de Klaverstraat gesitueerde uitrit van de parkeergarage geschikt gemaakt voor gemotoriseerd verkeer in twee richtingen. Naast verbreding van het wegprofiel wordt tegelijkertijd bij de verlening van de omgevingsaanvraag een ontwerpbesluit genomen conform de Wegenwet en de Algemene wet bestuursrecht waarin het eerste gedeelte van de Klaverstraat als éénrichtingsverkeer wordt opgeheven, zodat verkeer in beide richtingen mogelijk wordt. De meeste woningen van het nieuwbouwproject zullen overigens worden bewoond door senioren, zodat het aantal verkeersbewegingen relatief gering zal zijn.

Woonbestemming

In de wijk is behoefte aan betaalbare woningen voor oudere bewoners uit de Wolfskuil. Er is een tekort aan woonruimte voor deze doelgroep, terwijl zij hier graag zouden willen blijven wonen. Hoe wordt er door de gemeente op toegezien dat deze toewijzing daadwerkelijk plaatsvindt?

Reactie gemeente

De toewijzing van woningen is geregeld in de regionale huisvestingsverordening 2013. In deze verordening is opgenomen dat Woningcorporaties zelfstandige woonruimten aanbieden via het aanbodmodel. Het doel van deze verordening is zorgen voor een rechtvaardige en transparante verdeling van de huurwoningen. De belangrijkste pijlers onder het woonruimteverdelingsbeleid zijn: keuzevrijheid, transparantie en controleerbaarheid. De woningen worden aangeboden via de krant, waarbij de woning wordt toegewezen op basis van de langste meettijd. Voor starters is dat inschrijfduur en voor doorstromers is dat woonduur. De gemeente kan geen invloed uitoefenen zodat oudere bewoners uit de Wolfskuil voorrang hebben. Wel heeft de gemeente deze wenselijkheid uitgesproken richting de woningbouwstichting. Het is overigens aannemelijk dat de meeste oudere bewoners uit de Wolfskuil reeds langdurig in de wijk woonachtig zijn, zodat zij een lange meettijd zullen hebben opgebouwd en eerder in aanmerking zullen komen voor een woning in het nieuwbouwblok.

C. F.I.M. Maliepaard, Bosbesstraat 86, 6542 NV Nijmegen

Deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze van de heer B. Vogel. Voor beantwoording: zie de gemeentelijke reactie onder B.

D. B.P.C. Ramakers, Bosbesstraat 88, 6542 NV Nijmegen

Deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze van de heer B. Vogel. Voor beantwoording: zie de gemeentelijke reactie onder B.

E. Mevrouw T. van den Berg, Klaverstraat 71, 6542 MG Nijmegen

Reclamant is tegen de nieuwbouw omdat deze te hoog en te dicht op haar woning wordt gebouwd, waardoor er in de winter 4,5 uur per dag minder zon op de achterkant van de woning staat. Dit zal leiden tot een hogere energierekening en een slechter gemoed.

Reactie gemeente

Over de hoogte van het gebouw wordt verwezen naar hetgeen hierover in de reactie onder A staat. De woning van reclamante bevindt zich op ongeveer 14 meter afstand van nieuwbouw van 5 bouwlagen op de hoek Molenweg-Klaverstraat. De afstand tot de woonbebouwing in 3 bouwlagen op het binnenterrein bedraagt 17 meter. De bezonningsstudie heeft uitgewezen dat er van enige schaduwwerking geen sprake is. In dit geval weegt het algemeen belang (behoefte aan dit type woningbouw in Wolfskuil) zwaarder dan het particuliere belang. Het zorgvuldig ontworpen nieuwbouwplan met mooi materiaalgebruik kan als een aanwinst voor de buurt gezien worden. Wat betreft de hogere energierekening kan gesteld worden dat reclamant zich moet richten tot woningcorporatie Portaal.

Daarnaast zorgt de in- en uitgang van de ondergrondse parkeergarage tegenover mijn woning voor onacceptabel geluidsoverlast en fijnstof.

Reactie gemeente

Zoals eerder betoogd, is het verkeerseffect van het plan relatief gering en hoeft derhalve niet aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden. Er kan derhalve geen sprake zijn van onacceptabele niveau's van fijnstof.

De woning van reclamant is inderdaad op een korte afstand gelegen van de in-/uitrit van de parkeergarage. Echter kan hierover worden opgemerkt dat het een parkeergarage alleen voor de bewoners van het nieuwbouwcomplex betreft. Dit houdt in dat er weliswaar, en vooral overdag het een en ander aan verkeersbewegingen met betrekking tot de parkeergarage zal zijn, maar dat deze zeker voor wat de avond- en nachtperiode betreft zeker niet excessief zullen zijn.

Het grote probleem met parkeren, ook met betrekking tot woningen, is het (onvermijdbare) dichtslaan van autoportieren. Echter doordat er in het plan in voldoende ondergrondse parkeergelegenheid is voorzien, zal juist deze overlastgevende component van parkeren geen probleem kunnen opleveren omdat dit zich in de parkeergarage afspeelt en geen overlast op straatniveau (en dus ook niet in de achtertuinen) kan veroorzaken.

Met betrekking tot de ligging van de woning Klaverstraat 71 ten opzichte van de in-/uitrit van de parkeergarage kan worden opgemerkt dat deze toegang tot de parkeergarage ter plaatse van de achtertuinen nog gedeeltelijke verdiept zal komen te liggen wat de geluidsoverlast in het bijzonder naar de achtertuinen van de Klaverstraat oneven zijde toe aanmerkelijk verminderd.

Bovendien is ter afscherming van deze in-/uitrit naar deze tuinen een gemetselde tuinmuur (Klaverstraat 73) aanwezig, terwijl ook de aangrenzende tuinen over dichte afscheidingen onderling en naar het nieuwbouwcomplex in zijn algemeenheid beschikken. Ook dit vermindert in aanmerkelijke mate de overlast van deze in-/uitrit naar de achtertuinen toe.

Ook ligt er tussen de in-/uitrit van de parkeergarage nog een achterpad, van een borstwering voorzien, die de geluiden van de in- en uitrijdende auto's nogmaals verder zal dempen.

Met betrekking tot de eventuele overlast van het nieuwbouwcomplex kan er in dit kader op gewezen worden dat de invloed van het door het verkeer op de Molenweg op het heersende geluidsniveau in de achtertuinen van de Klaverstraat oneven zijde tengevolge van de afschermende werking van dit complex in aanzienlijke mate af zal nemen zodat er op dit punt ongetwijfeld een beter woon-/leefklimaat zal ontstaan.

Dit woon-/leefklimaat zal nog bevorderd worden door het gegeven dat het overlastgevende tuincentrum met zijn geluidscomponenten, onder andere veroorzaakt door het interne laden en lossen van steenachtige materialen in dit tuincentrum, geheel is verdwenen.

Conclusie kan dan ook zijn dat er van geluidsoverlast in de tuin van Klaverstraat 71 ten gevolge van de in-/uitrijdende auto's van de parkeergarage nauwelijks tot geen sprake kan zijn en dat het woon-/leefklimaat als geheel ten opzichte van de uitgangssituatie met het tuincentrum ter plaatse zal verbeteren. Zie verder de reactie van de gemeente onder B.

F. De heer P. Sohilit en mevrouw S. Koster, Molenweg 73, 6542 PS Nijmegen

De gevolgen van de plannen zijn voor reclamanten bijzonder ernstig. Het woon- en leefklimaat zal onaanvaardbaar worden aangetast.

Naast de woning van reclamanten komt een muur van 15 meter hoog die tot halverwege de achtertuin zal uitsteken. Aan de achterzijde komt op korte afstand een complex van 3 woonlagen. Dit leidt tot inbreuk op uitzicht, privacy en lichtinval. Dit laatste zal leiden tot een hogere energierekening.

Reactie gemeente

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van hogere bebouwing aan de Molenweg (4 tot 5 bouwlagen) en bebouwing in 3 bouwlagen op het binnenterrein. De afstanden tot de bestaande omringende bebouwing ligt tussen de 8 en de 20 m (8 meter bij de hoek Klaverstraat en 20 m aan het eind van de Klaverstraat). Aan de Molenweg sluit het bouwplan aan op de woning Molenweg 73 op een afstand van 2 meter. In stedenbouwkundige zin wordt de straatwand aan de Molenweg daarmee gesloten. De afstand van de achtergevel Molenweg 73 tot de woonbebouwing in 3 bouwlagen op het binnenterrein bedraagt ongeveer 12 meter, in stedenbouwkundige zin een aanvaardbare maat in een stedelijke omgeving. De bestaande hoekwoningen Klaverstraat/Bosbesstraat, Bosbesstraat/Distelstraat en Distelstraat/Molenweg liggen allemaal dicht op elkaar. De muur van 15 meter hoog is geen 15 meter maar 12 meter hoog. Dit neemt niet weg dat daar sprake is van een confrontatie achtertuin/muur van 12 meter hoog. Om reclamant tegemoet te komen wordt de eindwoning van het nieuwbouwblok ingekort door de daar aanwezige slaapkamers van de 4 boven elkaar gelegen woningen te schrappen. Daardoor wordt de muur van 12 meter hoog met ongeveer 4 meter ingekort waardoor een acceptabele overgang nieuwbouw-woning Molenweg 73 ontstaat. Verwezen wordt naar bijgaande tekeningen. De bezonningsstudie heeft uitgewezen dat alleen in maart zeer vroeg in de ochtend wat schaduw op de achtergevel komt. In juni is sprake van enige schaduw in de achtertuin die voornamelijk wordt veroorzaakt door de in de tuin aanwezige schuur. In september is vroeg in de ochtend sprake van enige schaduw op de achtergevel. Voor de rest heeft het bouwplan geen nadelige effecten op de bezonning van woning Molenweg 73. Van een noemenswaardige vermindering van de privacy en inkijk vanuit de woningen is geen sprake. Aan de zuidwestzijde van het nieuwbouwblok bevinden zich uitsluitend de slaapkamers van de op de verdiepingen gelegen woningen. De woonkamers van deze woningen bevinden zich aan de zijde van het binnenterrein, de binnenhof van het nieuwbouwblok dan wel aan de zijde van de Molenweg. Het uiteinde van de galerijen van de woningen wordt bovendien voorzien van een scherm zodat van inkijk geen sprake zal zijn.

Reclamanten verzoeken de commissie om bij hun thuis de situatie te komen beoordelen. Daarnaast is een bezonningsstudie aangeleverd om de situatie te kunnen beoordelen. Reclamanten zien het algemeen belang van de nieuwbouw en verzoeken om het hele complex op te schuiven bijvoorbeeld richting Klaverstraat – Bosbesstraat. Kijkend naar de plannen lijkt er meer ruimte over aan de kant van de Bosbesstraat. De percelen zijn daar groter van de bestaande huizen, die gedeeltelijk huurwoningen zijn van Portaal.

Reactie gemeente

Het gehele plan opschuiven is niet aan de orde. De begane grond woningen hebben kleine achtertuinen die grenzen aan het pad langs de betreffende tuinen/woningen aan Klaverstraat en Bosbesstraat. Die tuinen kunnen niet nog kleiner worden. De doorsteek van Molenweg naar Bosbestraat over het binnenterrein komt precies uit tussen de 2 woningen Bosbestraat 76 en 78. De rij nieuwbouwappartementen ten zuid-westen van deze doorsteek past precies tussen deze doorsteek en de achtertuinen van de woningen aan de Distelstraat. Zoals gezegd is de afstand tussen woning Molenweg 73 en zijgevel nieuwbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar. Conclusie is dat er met het stedenbouwkundig plan niet geschoven kan worden.

Conclusie

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in de omgevingsvergunning.

G. T.W.M. Lamers, Distelstraat 84, 6542 LT Nijmegen

Het is beter gezien deze onzekere tijd de reeds gestarte bouwprojecten in Nijmegen eerst af te maken. Reclamant vraagt zich af of de behoefte daadwerkelijk aanwezig is.

Reactie gemeente

De keuze is gemaakt nu het terrein vrij komt om hier woningbouw te realiseren in de vorm van betaalbare appartementen. De woningmarkt in Nijmegen is gespannen. Gelet op de toenemende vergrijzing en de verminderde toegang tot de woningmarkt voor lage inkomens, is er in de wijk Wolfskuil grote behoefte aan betaalbare etagewoningen. De realisering van het nieuwbouwproject past bovendien binnen het beleid van de gemeente Nijmegen om bewoners zo lang mogelijk aan de wijk te binden en sterk en ongedeelde wijken te creëren.

De schaal van het project op de beperkte grondoppervlak is niet passend op deze locatie. Het totale terrein wordt geheel door laagbouw (tot 4 meter hoog) omsloten. De afstand van de nieuwbouw (9-15 meter hoog) tot omliggende woningen is te klein. De afstand van appartementen tot het achterpad van de Distelstraat bedraagt slechts 5 meter. Het voelt alsof er hoge 'zeecontainers' komen te staan over een lengte van 75-85 meter, pal achter het huis. Reclamant voelt zich nu al ingesloten. Reclamant verzoekt de appartementen te verschuiven naar het middenterrein en slechts in twee lagen te bouwen. Daarnaast is er sprake van verminderde bezonning in de voorjaar en zomer, meer geluidsoverlast en een verminderde privacy.

Reactie gemeente

Bestreden wordt dat de schaal van het project niet past op deze locatie. Aan de Molenweg is bebouwing van 4 tot 5 bouwlagen stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege het gevarieerde karakter van de doorgaande route Molenweg, gevarieerd in zowel bebouwing (2 tot 5 lagen) als in functies (wonen, bedrijfjes, winkels, kantoren enz.). Een bouwhoogte van 3 lagen op het binnenterrein op een afstand van 15 tot 25 meter tot de achtergevels woningen Distelstraat, 15 tot 22 meter afstand tot de achtergevel woningen Klaverstraat en 12 tot 18 meter afstand tot achtergevel woningen Bosbesstraat is in een stedelijke omgeving stedenbouwkundig aanvaardbaar. De afstand van de nieuwbouw tot het achterpad woningen Distelstraat bedraagt niet 5 maar 7 meter. Verschuiven van de woningen naar het middenterrein is niet haalbaar omdat de doorsteek Molenweg-Bosbesstraat daar loopt, een mooie rechte lijn. Een van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan is wonen rondom een binnenhof, deze binnenhof moet dan wel een zekere maat hebben. Uit het advies van de Commissie Beeldkwaliteit (Welstand) volgt dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand, qua bouwmassa past binnen de stedenbouwkundige structuur van de Wolfskuil en op subtiële wijze in het stedelijk weefsel van de omringende wijk is ingepast, Reclamant heeft geen contra-expertise overgelegd van een bouwkundige waaruit volgt dat de bevindingen van de Commissie Beeldkwaliteit onjuist zijn.

De bezonningsstudie heeft uitgewezen dat de woningen aan de Distelstraat op de achtergevel alleen zeer vroeg in de morgen in juni een te verwaarlozen klein beetje minder zon krijgen, hetgeen zelfs in overwegende mate wordt veroorzaakt door de in de achtertuin aanwezige berging en bomen die zich buiten de tuinen bevinden. Het is dus onjuist dat er dagelijks sprake is van 4-5 uur minder zonlicht. Van een verminderde privacy zal geen sprake zijn. Vanuit de woning van reclamant zullen alleen de galerijen van het project zichtbaar zijn. De slaapkamers van de woningen op de verdiepingen bevinden zich aan de zijde van de galerijen. De woonkamers bevinden zich aan de zijde van het binnenterrein, de binnenhof. Dit betekent dat er geen sprake zal zijn van noemenswaardige inkijk.

H. De heer D. Oirbons, Distelstraat 68, 6542 IT Nijmegen

De schaal van het project op een beperkte grondoppervlak is niet passend op deze locatie. Het totale terrein wordt geheel door laagbouw omsloten. De afstand van de nieuwbouw tot omliggende woningen is te klein. Bewoners krijgen last van elkaar.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente onder G

De kleurstelling is niet passend in de omgeving. De wijk Wolfskuil is een groene wijk, met bakstenen huizen en oranje dakpannen. Het groen wordt 'onzichtbaar' voor de huidige bewoners door de witte kleur en het kolossale. De galerij van de nieuwbouw zorgt voor lichtvervuiling.

Reactie gemeente

Het nieuwbouwproject wordt uitgevoerd in rode baksteen en wit materiaal (baksteen/stucwerk). Aan de Molenweg komt alleen rode baksteen. De binnenhof wordt overwegend wit, een frisse kleur die het binnenhof een eigen karakter geeft en een witte kleur oogt ook ruimer. De gevels aan de buitenring bestaan uit een combinatie van rode baksteen en wit; rode baksteen op de begane grond en wit materiaal op de eerste en tweede verdieping. Door deze kleurstelling zal de nieuwbouw minder kolossaal over komen. De eigen tuinen van de woningen aan de Distelstraat en de tuinen van de nieuwbouw zijn of kunnen groen worden ingericht waardoor er een groensluier ontstaat. Het plan zoals nu wordt voorgesteld is door de Commissie Beeldkwaliteit (Welstand) goedgekeurd. In overleg met Portaal zal de sterkte van de galerijverlichting worden bepaald. Voorstel is gedempte maar wel sociaal veilige verlichting.

In de toetsing zijn de huidige bomen op de hoek Bosbesstraat/Distelstraat, waaronder een grote dennenboom die in de zomer vol zit met jonge vogels en een kastanjeboom niet meegenomen.

Reactie gemeente

De bomen zijn meegenomen in het Flora- en Fauna onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat wanneer groen wordt verwijderd buiten het broedseizoen er geen overtredingen plaatsvinden. Het betreft hier een particuliere locatie, dit betekent dat bomen op dit terrein tot een omtrek van 1,60 vergunningsvrij gekapt kunnen worden. Portaal heeft afspraken gemaakt met de klankbordgroep Distelstraat over deze bomen. De drie bomen staan op particulier terrein. De afspraak is dat deze bomen in het huidige plan opgenomen worden, mochten de bomen leiden tot onveilige situaties dan zal deze afspraak worden heroverwogen. Zie verder de reactie van de gemeente onder B.

Daarnaast vindt reclamant in de ruimtelijke onderbouwing niets terug over geluidsoverlast dat het bouwwerk zelf gaat produceren in de omgeving zoals mechanische ventilatie van de parkeerkelder en woningen, liften, dichtslaande deuren van en holle klinkende trappenhuizen, voetgangers over de galerij. Ook is niet duidelijk hoe Portaal deze overlast tot een minimum gaat beperken.

Reactie gemeente

Het gebouw moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2003. Indien het gebouw niet voldoet aan deze eisen kan handhavend opgetreden worden. Er bestaan geen wettelijke eisen t.a.v. dichtslaande deuren en open trappenhuizen of galerijen en dergelijke, tegen deze aspecten kan de gemeente niet handhavend optreden. De deuren van de trappenhuizen worden overigens voorzien van zelfsluitende deuren, zodat niet aannemelijk is dat omwonenden noemenswaardige geluidsoverlast van de trappenhuizen zullen ondervinden.

Het is eerder aannemelijk dat de geluidsoverlast beperkter zal zijn in vergelijking met de situatie waarin tuincentrum Jacobs nog op het binnenterrein was gevestigd (af en aan rijdende auto's die bovengronds werden geparkeerd, geluidsoverlast als gevolg van het laden en lossen van goederen, etc.).

Tevens is niet beschreven hoe het verkeer dat uit de garage komt zijn weg door de wijk gaat nemen. Welke overlast wordt er in de Bosbesstraat en Distelstraat verwacht, en hoe gaat de gemeente de verkeersstromen reguleren en overlast hierin beperken.

Reactie gemeente

Het is ongewenst dat de parkeergarage via de achterliggende straten wordt ontsloten. Daarom wordt slechts het deel van de Klaverstraat tussen de Molenweg en de uitrit van de parkeergarage geschikt gemaakt voor gemotoriseerd verkeer in twee richtingen. Naast verbreding van het wegprofiel wordt tegelijkertijd bij de verlening van de omgevingsaanvraag een ontwerpbesluit genomen conform de Wegenwet en de Algemene wet bestuursrecht waarin het eerste gedeelte van de Klaverstraat als éénrichtingsverkeer wordt opgeheven, zodat verkeer in beide richtingen mogelijk wordt.

I. ARAG Rechtsbijstand namens de heer De Wijn en mevrouw Graafmans, Molenweg 75, 6542 IT Nijmegen

Cliënten kunnen zich niet vinden in de plannen. Bijgaand schrijven dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie gemeente

De punten die de eigenaren persoonlijk hebben toegevoegd worden hieronder beantwoord en van een reactie voorzien.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Voor het afwijken van het bestemmingsplan dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden die in het besluit ruimtelijke onderbouwing moet zijn terug te vinden. Hierbij zijn de uitvoerbaarheid, (landschappelijke) invulling en de mate waarin om- en aanwonenden of andere bedrijvigheid worden belemmerd in gebruik en belangen. Er wordt onvoldoende blijk gegeven van een juiste afweging van belangen.

Reactie gemeente

De gemeente blijft bij haar standpunt dat het verantwoorde keuze is om hier woningbouw te realiseren in deze omvang. Het bouwplan is wel aangepast: zie reactie onder F.

De beoogde plannen zijn strijdig met een goede ruimtelijke ordening en er ontstaat geen aanvaardbaar leefklimaat. Het plan met 3, 4 en 5 bouwlagen is te massief voor de omgeving (met eengezinshuizen). Het plan voorziet in 109 woningen op een beperkte ruimte. Het staat te dicht op de bestaande bebouwing. Pal naast de woning van cliënten rijst een wand van ruim 15 meter waar voorheen geen bebouwing mogelijk was.

Reactie gemeente

Zie reactie onder F en G

Volgens de architect sluit het geheel aan bij de bebouwing aan de overzijde van de Molenweg. Het plangebied is echter net het overgangsgebied tussen een rustig woongebied met veel eengezinswoningen, rijwoningen met veel groen (parken) en een gebied van Nijmegen waar veel hoogbouw en voorzieningen zijn gerealiseerd. Het complex past absoluut niet tussen de huidige bebouwing. De invulling van het terrein is, zeker in vergelijking met de bebouwing aan de zijde van het tuincentrum, te massaal met teveel woningen. Het vormt geen goede overgang tussen het wat meer 'dorpse' karakter naar het centrumstedelijke. Het plan past niet in de omgeving. Een goede afweging ontbreekt. Het geldende bestemmingsplan gaat uit van beperkte bouw en een maximale hoogte van 4 meter.

Reactie gemeente

Het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op het gebruik als tuincentrum. De keuze is gemaakt nu het terrein vrij komt om hier woningbouw te realiseren in de vorm van betaalbare appartementen voor onder meer senioren. Hieraan is in de wijk Wolfskuil grote behoefte.

Er is geen sprake van overgang van centrum stedelijk naar dorps. We zitten hier in een stedelijke omgeving. De Molenweg is een belangrijke doorgaande route in Nijmegen West met een gedifferentieerd karakter, zowel qua bebouwing als qua functies. Verderop richting Heseveld komt ook gestapelde bebouwing voor. Vandaar dat aan de Molenweg bebouwing in 4 tot 5 lagen stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het binnenterrein heeft een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Gezien de afstanden tot de onringende bestaande bebouwing is ook dit in stedenbouwkundige zin aanvaardbaar.

Gezien de woningbouwopgave wordt geen bezwaar gemaakt tegen de ontwikkeling van (senioren) woningen op de betreffende locatie. Wel tegen de omvang die leidt tot een grote inbreuk op de woonomgeving. De uitvoering van het project dient op verantwoorde wijze te gebeuren. Er dient een goede leefomgeving voor huidige en toekomstige bewoners te worden geboden, waarvan de huurprijs/kwaliteit van de woningen verantwoord is.

Reactie gemeente

Niet ontkend wordt dat de nieuwbouw tot een inbreuk op de woonomgeving van reclamant leidt. Voor dit plan is zowel door ontwikkelaar Portaal als gemeente ingezet op kwaliteit, zowel qua bebouwing als inrichting van de binnenhof en de aansluitingen op de omgeving. Er ontstaat een nieuwe woonomgeving. De omvang van het project is zoals eerder aangegeven stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Volgens gemeentelijke normen zijn er in totaal 141 parkeerplaatsen nodig en dienen er 13 openbaar te zijn voor bezoek. Het plan biedt slechts ruimte aan 110 parkeerplaatsen. Het plan is te massaal voor het gebied en te ondoordacht. De kosten voor een grotere parkeerkelder zijn te hoog en men wenst liever niet op maaiveldniveau te parkeren.

De gemeente verleent ontheffing voor 33 parkeerplaatsen waarbij nog 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd. Waar moeten deze worden gerealiseerd ? Is dat wel mogelijk ?

Er worden teveel kosten gemaakt voor parkeervoorzieningen vanwege de massaliteit van het plan, terwijl aanpassing van het plan juist nodig is. Er wordt ontheffing van het bereikbaarheidsfonds verleend. Deze regeling is bedoeld om in nijpende gevallen ontheffing te verlenen en een fonds te creëren zodat wel in de parkeerbehoefte en bereikbaarheid kan worden voorzien. Bij dit plan wordt ontheffing verleend van een kwart van hetgeen benodigd is. Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de specifieke doelgroep zijn hierbij geen argumenten. Daar wordt bij de berekening van de parkeernorm al rekening mee gehouden. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt nu afgewenteld op de aan- en omwonenden van het plan.

Reactie gemeente

Het bouwplan voorziet op eigen terrein niet volledig in de noodzakelijk vereiste parkeerplaatsen. Aan de zijde van het plangebied worden aan de Molenweg en de Klaverstraat 13 parkeerplaatsen aangelegd. Voor de overige ontbrekende parkeerplaatsen wordt ontheffing verleend. Dit kan indien er in de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Om aan te tonen of deze parkeerplaatsen ook daadwerkelijk beschikbaar zijn heeft een onafhankelijk parkeeronderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoeksrapport, waarvan een kopie aan deze zienswijzennota is gehecht, blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de extra parkeerdruk van 31 parkeerplaatsen op te vangen. De maximale bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen een straal van 750 meter rondom het nieuwbouwcomplex bedraagt namelijk maximaal 85%. De omvang van het aantal vrije plaatsen is zodanig dat er in de omgeving altijd minimaal 31 vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Indien na realisatie aantoonbaar blijkt dat er toch een overschrijding is van de maximale bezettingsgraad van 85% binnen een straal van 750 meter rondom het nieuwbouwcomplex is er ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren.

De gevolgen van het plan voor de bestaande omgeving zijn niet onderzocht. Cliënten kunnen door de nu voorgestane hoogbouw (klankkast) aan de overzijde meer geluidsoverlast gaan ervaren. Dit is niet onderzocht en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving.

Reactie gemeente

Bij het akoestisch onderzoek voor dit projectbesluit resp. voor de nieuw te bouwen woningen c.a. is geen onderzoek gedaan naar de (akoestische) gevolgen voor de directe omgeving in casu de gevolgen van een toename van de geluidreflecties bij de omliggende bestaande woonbebouwing. Daartoe bestaat op zich ook geen wettelijke verplichting in het kader van de Wet geluidhinder. Daar zijn, ook in dit geval, goede redenen voor omdat de invloed van geluidreflecties in het algemeen niet zo groot is dat hierdoor een relevante toename van de geluidbelasting is te verwachten.

We hebben dit aspect voor deze locatie alsnog onderzocht; de te verwachten toename van de geluidbelasting als gevolg van extra geluidreflecties door de nieuw te realiseren bebouwing is ongeveer 0,6 dB. Dit is een zodanig beperkte toename van de geluidbelasting dat voor een toename van de geluidhinder door het wegverkeer op de Molenweg niet behoeft te worden gevreesd. Anders gezegd: deze geringe toename is aanvaardbaar.

Daarmee is ten aanzien van de akoestische aspecten resp. geluidhinder door het wegverkeer op de Molenweg ook geen sprake van onzorgvuldig handelen of slechte ruimtelijke ordening door de gemeente.

Verder merken wij nog op dat, wat geluidhinder betreft, de akoestische situatie voor de indieners van de zienswijzen anderzijds ook kan verbeteren doordat de (geluidhinderlijke) activiteiten vanwege het tuincentrum worden resp. inmiddels zijn gestaakt.

Dit laatste aspect en ook de gevolgen van eventuele extra geluidreflecties voor de bestaande omgeving spelen echter geen rol bij een procedure Hogere Waarde; daar gaat het om de geluidbelasting bij de nieuw te realiseren (woon-)bebouwing.

De bouw van het nieuwbouwcomplex zal leiden tot een ernstige inbreuk van het woon- en leefklimaat, woongenot, uitzicht, privacy, zonuren en lichtinval.

Naast cliënten woning en over de gehele lengte van hun tuin zal op korte afstand een complex van 3 en 4 woonlagen komen. Er zal een blinde muur komen die het uitzicht ernstig zal beperken. Vanaf de 3 laagse bebouwing op het middenterrein hebben de toekomstige bewoners uitzicht op de tuin van cliënten, hetgeen hun privacy aantast. De inbreuk op de woonomgeving is onevenredig gezien de geringe afstand van deze woningen tot het perceel van cliënten.

Reactie gemeente

Zie reactie gemeente onder F. Voor wat betreft de verminderde lichtinval merkt de gemeente op dat uit de bezonningsstudie blijkt dat in maart vroeg in de morgen sprake is van schaduw in de achtertuin die wordt veroorzaakt door de in achtertuin aanwezige berging. In juni en september is vroeg in de ochtend sprake van enige schaduw in de achtertuin die deels wordt veroorzaakt door genoemde berging.

De massaliteit van het plan, het gebrek aan parkeerplaatsen zal de aantrekkelijkheid en de economische haalbaarheid van het complex niet ten goede komen. Er is in het plan onvoldoende rekening gehouden met uit te keren planschade. Er ontbreekt een planschaderisicoanalyse. De kosten van planschade mogen niet worden afgewenteld op de gemeenschap, maar moet voor rekening van de aanvrager komen. In hoeverre deze rekening heeft gehouden met planschade is niet duidelijk.

Reactie gemeente

Indien reclamanten van mening zijn planschade te lijden door deze ontwikkeling dan kan op basis van artikel 6.1 WRO een verzoek voor planschade worden ingediend. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Er is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Verzocht wordt af te zien van een projectbesluit, dan wel de afstand tussen de nieuwe woningen en hun eigen woning te vergroten en de goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen te verlagen.

Reactie gemeente

Voor een vergroting van de afstand tussen de nieuwe woningen en de woning van reclamanten is geen aanleiding. Voor een aanpassing van de goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen is evenmin aanleiding, met uitzondering van de aanpassing van de muur naast de woning Molenweg 73 (zie reactie gemeente onder F). Bestreden wordt dat de schaal van het project niet past op deze locatie.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van hogere bebouwing aan de Molenweg (4 tot 5 bouwlagen) en bebouwing in 3 bouwlagen op het binnenterrein. De afstanden tot de bestaande omringende bebouwing ligt tussen de 8 en de 20 m (8 meter bij de hoek Klaverstraat en 20 m aan het eind van de Klaverstraat) Aan de Molenweg sluit het bouwplan aan op de woning Molenweg 75 op een afstand van 2 meter. In stedenbouwkundige zin wordt de straatwand aan de Molenweg daarmee gesloten. De afstand van de achtergevel Molenweg 75 tot de woonbebouwing in 3 bouwlagen op het binnenterrein bedraagt ongeveer 12 meter, in stedenbouwkundige zin een aanvaardbare maat in een stedelijke omgeving. De bestaande hoekwoningen Klaverstraat/Bosbesstraat, Bosbesstraat/Distelstraat en Distelstraat/Molenweg liggen allemaal dicht op elkaar. De naast de woning Molenweg 73 gesitueerde muur van 15 meter hoog is geen 15 meter maar 12 meter hoog. Dit neemt niet weg dat daar sprake is van een confrontatie achtertuin/muur van 12 meter hoog. Om reclamant tegemoet te komen wordt de eindwoning van het nieuwbouwblok ingekort door de daar aanwezige slaapkamers van de 4 boven elkaar gelegen woningen te schrappen. Daardoor wordt de muur van 12 meter hoog met ongeveer 4 meter ingekort waardoor een acceptabele overgang nieuwbouw-woning Molenweg 73 en 75 ontstaat.

Bijgaand schrijven cliënten:

De ontwikkeling van de bouwplannen is voor reclamanten een pijnlijk proces, omdat ze steeds meer het idee hebben gekregen in een 'verloren' hoekje te wonen. Reclamanten worden behoorlijk ingebouwd. Er is met veel belangen rekening gehouden, maar wel ten koste van reclamanten en hun burens. Deze belangen zijn niet evenredig afgewogen. Reclamanten wonen er al 10 jaar met veel plezier, hebben er hun gezinnetje gesticht en willen er graag blijven wonen. Hun woongenot zal verslechteren.

- Reclamanten zijn het eens met de bouw van seniorenwoningen en zorgvoorzieningen t.b.v. ouderen in de wijk;
- Reclamanten hebben bezwaar tegen de enorme hoogbouw. Graag een maximale bouwhoogte van 3 lagen en anders een geleidelijke overgang in hoogte;
- Reclamanten hebben bezwaar tegen het feit dat het complex op het middenterrein zo dicht tegen de tuinen van Molenweg 73 en 75 aangebouwd wordt. Graag een minimale afstand die overeenkomt met de minimale afstand die gehouden wordt tussen de nieuwbouw en de woningen op de Klaverstraat en Distelstraat. Zo worden minder zonuren ingeleverd, meer lichtinval behouden en minder snel tegen de blinde muren van de nieuwbouw aangekeken;
- Het complex steekt veel verder naar achteren uit als de bestaande huizen aan de Molenweg. Dit leidt tot minder zonuren, minder lichtinval en tegen blinde muren aankijken;
- Er komen minder parkeerplaatsen als woningen. Er moet worden voldaan aan de geldende norm;
- Reclamanten hebben bezwaar tegen de grote hoeveelheid woningen. Er moet gebouwd worden voor de daadwerkelijke behoefte. Dan zijn alle bovengenoemde problemen oplosbaar;
- Reclamanten willen graag geluidsdempend asfalt en veiligere fietspaden op dit gedeelte van de Molenweg.

Conclusie:

Reclamanten maken bezwaar tegen de beoogde plannen. Hun woongenot en waarde van hun huis zullen sterk afnemen, m.n. vanwege het verminderde zicht, bezonning, lichtinval, privacy en meer geluidsoverlast.

Reactie gemeente

De inhoud van genoemd schrijven komt vrijwel overeen met de inhoud van de brief van gemachtigde van reclamanten. De gemeente verwijst derhalve korthedshalve naar bovengenoemde reactie. De woningmarkt in Nijmegen is gespannen. Gelet op de toenemende vergrijzing en de verminderde toegang tot de woningmarkt voor lage inkomens, is er grote behoefte aan betaalbare etagewoningen in de wijk Wolfskuil. De realisering van het nieuwbouwproject past bovendien binnen het beleid van de gemeente Nijmegen om bewoners zo lang mogelijk aan de wijk te binden en sterk en ongedeelde wijken te creëren.

De gemeente ziet momenteel geen aanleiding geluidsdempend asfalt op het onderhavige deel van de Molenweg aan te leggen. In het ontwerp-besluit Hogere Waarde, en ook in dit Besluit Hogere Waarde, is daar al over geschreven (hier wordt over geluidreducerend asfalt gesproken).

Langs dit deel van de Molenweg zijn bij de gemeente geen klachten over het wegverkeerslawaai van de Molenweg bekend. Bewoners geven in dit geval zelf aan dat ze bewust voor deze woonlocatie hebben gekozen; daarmee is impliciet ook gekozen voor een zekere vorm van geluidhinder door het wegverkeerslawaai in de nabijheid. Zoals hiervoor al aangegeven leidt een eventuele zeer geringe toename van de geluidbelasting van het wegverkeer op de Molenweg als gevolg van geluidreflecties via de nieuw te realiseren bebouwing niet tot meer geluidhinder.

J. De heer J. Santosa, Dikkeboomweg 38, 6542 RK Nijmegen

Met afschuw heeft reclamant de bouwplannen van Portaal vernomen. Ten tijde van de aankoop van reclamants appartement waren deze nog niet bekend. Het project wordt 4 verdiepingen hoog en zal zeker gevolgen hebben voor reclamants woongenot:

- Het uitzicht op de Looimolen zal volledig komen te vervallen;
- De lichtinval in het appartement zal met name in de winter sterk verminderen;
- Er zal sprake zijn van een behoorlijke vermindering van privacy;
- Door reflecties tussen de appartementengebouwen zal het geluid van het verkeer van de Molenweg versterkt worden. Hierover wordt een aparte zienswijze ingediend.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de lichtinval en het uitzicht verwijst de gemeente naar haar reactie onder A.

Van een verminderde privacy en een sterk verminderde lichtinval waardoor het woongenot onevenredig wordt aangetast zal geen sprake zijn. De gemeente verwijst naar haar reactie onder A. Ten aanzien van de geluidreflecties door het appartementengebouw verwijst de gemeente naar haar reactie onder I

Aanvullend hierop zij nog vermeld dat het gebouw waarin de woning van reclamant is gelegen betrekkelijk nieuw is; de woning is aan de zijde van de Molenweg goed geluidgeïsoleerd. Daarbij is het nu al niet mogelijk dat de woning wordt geventileerd met te openen ramen zonder dat hierbij (meer) geluidhinder optreedt. Op zich verandert de gebruikssituatie van de woningen aan de Dikkeboomweg hierdoor dus niet.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de waarde van de woning, die naar verwachting al zal dalen door de economische crisis. Financiële compensatie moet geboden worden anders zullen er zeker juridische stappen volgen.

Reactie gemeente

Indien reclamanten van mening zijn planschade te lijden door deze ontwikkeling dan kan op basis van artikel 6.1 WRO een verzoek voor planschade worden ingediend. Dit verzoek dient gericht te worden aan het College van B&W van de gemeente Nijmegen. Er is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Activiteit “Bouwen”

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

2.10 lid 1 sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

2.10 lid 1 sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Nijmeegse Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Bodem

1) Bodemonderzoeken

- Adviesbureau Milon, nader bodemonderzoek aan de Molenweg 71 te Nijmegen, 1 juli 2011, projectnummer 20111123.

2) Besluit Wet Bodembescherming

- er ligt nog geen besluit voor het geval van ernstige bodemverontreiniging en spoedeisendheid sanering.

3) Bodemkwaliteit

- 4280 m³ grondwater en 1850 m³ grond is sterk verontreinigd met minerale olie (boven de interventiewaarde)

4) Conclusie

Op de Molenweg is een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. De omgevingsvergunning treedt pas in werking pas nadat is voldaan aan de voorwaarden zoals vermeld in artikel 6.2c lid 1 van de WABO.

In het kort komt het er op neer dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt pas nadat een besluit is genomen op de ernst verontreiniging en spoedeisendheid sanering én op het saneringsplan. Bovendien moeten beide besluiten in werking zijn getreden. De doelstelling van de bodemsanering is om de locatie geschikt te maken voor de beoogde functie en de bouwactiviteit.

Wij verlenen ontheffing op grond van de Nijmeegse Bouwverordening met betrekking tot de eis ten aanzien van:

[artikel 2.5.30 lid 4 – Parkeren]

Parkeervoorziening:

Van de in ruime mate aanwezigheid van parkeer- en of stallingsruimte voor auto's met toepassing van artikel 2.5.30, vierde lid, aanhef en onder b van de Nijmeegse Bouwverordening en conform bijgevoegd en van dit besluit deel uitmakend ontheffingsbesluit.

Ontheffing wordt verleend

- I. als bedoeld in artikel 2.5.30 van de Nijmeegse Bouwverordening, lid 4 sub b jo. artikel 2, lid 2, sub 2 onder a van de beleidsregels voorzover het de 13 te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied betreft;
- II. op grond van artikel 2.5.30 van de Nijmeegse Bouwverordening, lid 4 onder a jo. artikel 2, lid 2, sub 1 beleidsregels voorzover het de overige parkeerplaatsen betreft die noch op eigen terrein noch op openbare weg worden aangelegd;
- III. op grond van artikel 4, lid 3 van de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening af te zien van storting van een bedrag in het parkeerbonds;

Met de ingediende stukken en de door ons verleende ontheffing(en) van de Nijmeegse Bouwverordening is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Nijmeegse Bouwverordening. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren. Wij wijzen u erop dat de verleende ontheffing(en) uitsluitend zijn bedoeld voor de uitvoering van het onderhavige plan, een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanige gewaarmerkte tekeningen.

Bestemmingsplan

2.10 lid 1 sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is. De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Projectbesluit: Afwijken van bestemmingsplan of inpassingsplan".

Redelijke eisen van welstand

2.10 lid 1 sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Uw aanvraag is op 11 april 2013 door de Commissie Beeldkwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Het oordeel van de commissie is dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand, waarbij wordt geadviseerd om als voorwaarde op te nemen dat de toe te passen materialen nog ter nadere goedkeuring moeten worden voorgelegd.. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Archeologie

Bureau Archeologie wil de grondwerkzaamheden graag begeleiden. Na het slopen en vrijmaken van het terrein zal Bureau Archeologie proefsleuven aanleggen. Voor het afstemmen van de begeleiding, moet u uiterlijk 5 werkdagen vóór aanvang van de grondwerkzaamheden contact opnemen met Bureau archeologie, de heer Roel Hoek (telefoonnummer: (024) 329 3082) of de heer Kees Brok (telefoonnummer: (024) 329 3987).

Constructie

Voor wat betreft de toets aan de constructieve eisen uit het Bouwbesluit zijn er op dit moment geen redenen om de vergunning te weigeren. In dit kader worden echter wel voorwaarden aan deze vergunning verbonden. U bent verantwoordelijk om uw adviseurs en uitvoerende partijen hierover te informeren. In specifieke voorwaarden kunnen aanvullende stukken vereist zijn. Aanvullende stukken dienen minstens 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ter goedkeuring ingediend te worden, gewaarmerkt door de hoofdconstructeur. Tekeningen dienen in 3-voud ingediend te worden, berekeningen in 2-voud. De bedoelde voorwaarden zijn als volgt:

1. De constructietekeningen en -berekeningen van de dragende onderdelen en (vloer/dak)elementen, voor zover niet reeds in deze bouwvergunning opgenomen, dienen (via de hoofdconstructeur) nader toegestuurd te worden. Voorbeelden hiervan zijn:
 - Een grondmechanisch onderzoek (conform NEN 6740).
 - Een funderingsadvies gebaseerd op het grondmechanisch onderzoek.
 - Een gewichts- + funderingsberekening.
 - Het funderingsplan (palenplan).
 - De statische berekeningen van stalen balken, stalen spanten, gordingen en overige dakbalklagen.
 - Tekeningen waarop de constructieve gegevens duidelijk herkenbaar zijn verwerkt.
2. Leidingen in de vloer met een diameter groter dan 50mm worden als een constructief onderdeel beschouwd en dienen in dat geval derhalve op tekening aangegeven te worden.

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat goedkeuring van de afdeling Omgevingskwaliteit is afgegeven.

Brandveiligheid

1. Op bladzijde 3 van het document 'gelijkwaardige brandveiligheid stallinggarage' (kenmerk: 3245/N01b, d.d. 17 december 2010) staat beschreven dat droge blusleidingen moeten worden toegepast, dit alles in het kader van de gelijkwaardigheid voor de beperkte bereikbaarheid van de afzonderlijke appartementen. In de mail van de brandweer (d.d. donderdag 3 juni 2010), die als bijlage bij de omgevingsvergunning is ingediend, staat dit ook beschreven. De uitwerking van deze toepassing is niet volledig op de bouwkundige tekeningen uitgewerkt (afnamepunten, vulpunt aan straatzijde, natte hydrant straatzijde, etc.). Ten behoeve van deze bluswatervoorziening dient contact te worden opgenomen met de afdeling Preparatie van Brandweer Nijmegen via: preparatie@brandweer.nijmegen.nl. Ook het voorstel van de sleutelkluis kan dan besproken worden (zie hiervoor bladzijde 3 van het bovengenoemde document).
2. Op bladzijde 4 van het document 'gelijkwaardige brandveiligheid stallinggarage' (kenmerk: 3245/N01b, d.d. 17 december 2010) staat beschreven dat de brandwerende scheidingsconstructie tussen het parkeergedeelte (stallinggarage) en de overige besloten ruimten ten minste 60 minuten dient te bedragen. Op een tweetal locaties lijkt dit niet het geval: constructie ter plaatse van stramien E6-E7/Ed-Ee alsmede het trappenhuis ter plaatse van stramien Da-F5-F6 waar gekozen is voor een gedeeltelijke rookwerende scheiding.

De tekeningen dienen op dit aspect te worden aangepast, ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de tekeningen ter goedkeuring aan bevoegd gezag te worden overlegd.

3. In de stallinggarage dient een 10-voudige ventilatiehoeveelheid gerealiseerd te worden (daarnaast is CO-LPG detectie vereist). Het is voortsnog onduidelijk op welke wijze de afvoer van lucht gaat plaatsvinden. Dit aspect dient nader te worden uitgewerkt en ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend.
4. Ten behoeve van de brandmeldinstallatie (parkeergarage: volledige bewaking en rechtstreekse doormelding naar de brandweer + woonfuncties voor zorg: gedeeltelijke bewaking en rechtstreekse doormelding naar de brandweer) en voor de ontruimingsalarminstallatie dienen programma's van eisen te worden ingediend (Artikel 2.2.1 lid 6 en Artikel 2.3.6 lid 3 Gebruiksbesluit). Ten behoeve van de aanvraag van de doormelding dient contact te worden opgenomen met de afdeling Preparatie van Brandweer Nijmegen via:
preparatie@brandweer.nijmegen.nl.
5. Op bladzijde 7 van het document 'gelijkwaardige brandveiligheid stallinggarage' (kenmerk: 3245/N01b, d.d. 17 december 2010) staat beschreven dat het aanbrengen van brandslanghaspels niet noodzakelijk is. Op basis van het Bouwbesluit is dit juist, echter er is sprake van een gelijkwaardigheidsverzoek op basis van de praktijkrichtlijn (eis 4) waardoor in de stallinggarage wel brandslanghaspels toegepast moeten worden. Dit aspect dient nader te worden uitgewerkt en ten minste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend.
6. Het verloop van de vluchtroute richting de parkeergarage, ter plaatse van stramien Bf-Aa/A3-A2, bevindt zich op de rand van de regelgeving maar voldoet. Wij adviseren u dringend om het verloop van de route nader te verduidelijken met verlichte vluchtroute-armaturen (uitkomend in de stallinggarage ontbreekt het verdere verloop hiervan).
7. Tijdens de brandveiligheidstoets is ervan uitgegaan dat de scheidingsconstructie tussen de subbrandcompartimenten ter plaatse van stramien A2-A3/Ac ('onbenoemde ruimte') met een brandwerendheid van ten minste 60 minuten is uitgevoerd. Het betreft een besloten ruimte waarbij reductie van de brandwerendheid niet is toegestaan, op de tekening staat onterecht de waarde van 'slechts' 30 minuten.
8. Als onderdeel van de omgevingsvergunning is door de aanvrager 'melding brandveilig gebruik' geselecteerd. Dit alles ten behoeve van de woonfunctie voor zorg. Volgens onze gegevens is voor deze activiteit een 'omgevingsvergunning brandveilig gebruik' noodzakelijk (Artikel 2.2 Besluit Omgevingsrecht). De indiening van deze aanvraag, danwel meer informatie hierover, verloopt via www.omgevingsloket.nl

Welstand

Materiaal- en kleurmonsters indienen ter nadere advisering van de Nijmeegse Welstandscommissie, voorafgaand aan start van de bouw. Pas na goedkeuring mogen bedoelde materialen en kleuren worden toegepast. Met de uitvoering van de betreffende onderdelen mag worden gestart nadat goedkeuring is verkregen van de Welstandcommissie.

Vaststellen peilmaat

Voor het vaststellen van de peilmaat (=bovenkant begane grondvloer) moet u een voorstel ter goedkeuring indienen bij de afdeling Omgevingskwaliteit. In het voorstel moeten tevens zijn aangegeven: de peilmaten van de belendende bebouwing, het aansluitende terrein en de dichtstbijzijnde gelegen bovenkant kruin weg. In geval van een geaccidenteerde omgeving zijn meerdere peilmaten van de bovenkant kruin weg nodig.

Kwaliteitsverklaringen

Voor start bouw van de belangrijkste bouwmaterialen en/of bouwdelen de kwaliteitsverklaringen indienen bij de afdeling Bouwen en Wonen. Een en ander conform paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning betekent dat u toestemming van de gemeente heeft om een activiteit uit te voeren. Toch zal u niet altijd gebruik mogen maken van een omgevingsvergunning. U moet er namelijk zelf voor zorgen dat u niet in strijd handelt met het civielrechtelijke recht (het recht dat geldt tussen burgers onderling).

Voorbeeld 1: Ondanks een vergunning om te mogen bouwen, kunt u door uw buurman aangesproken worden als het bouwplan voorziet in ramen of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de erfgrans (zie het Burgerlijk Wetboek, boek 5, titel 4, art. 50),

Voorbeeld 2: Als u geen eigenaar bent van het perceel waarop gebouwd wordt, heeft u waarschijnlijk de toestemming van de eigenaar nodig om te bouwen.

In zijn algemeenheid merken wij op dat privaatrechtelijke aspecten tussen belanghebbenden onderling geregeld moeten worden.

Onttrekken en lozen van grondwater

Bij het bouwen beneden de grondwaterstand (bijvoorbeeld bij kelders) dient meestal het grondwater door middel van een bronbemaling tijdelijk verlaagd te worden. Als dit voor uw plan van toepassing is, dan het zijn dat u een watervergunning moet aanvragen of een watermelding moet doen.

Bij het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u aan de hand van de vergunningcheck snel te weten komen of voor uw plan een watervergunning nodig is of een watermelding gedaan moet worden. Voor meer informatie, zie: www.gelderland.nl <> milieu, klimaat en water <> water <> water onttrekken, telefoon: (026) 359 99 99 of e-mail: provincieloket@gelderland.nl.

Tijdelijk gebruiken van openbaar terrein

Als u tijdelijk bouwmaterialen of andere bouwobjecten op openbaar terrein wilt plaatsen, dan moet u dat melden bij de gemeente (een "bouwobject" is bijvoorbeeld een steiger, hoogwerker, verhuislift, container, schafteet, eco-toilet of pompinstallatie). Gaat het om méér dan 4 bouwobjecten? Duurt het langer dan 4 weken? Of voldoet u niet aan de nadere regels die vooral betrekking hebben op veiligheid? Dan heeft u een bouwobjectenvergunning nodig. Voor het doen van de melding of de vergunningaanvraag, verwijzen wij u door naar de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie).

Omgevingsvergunningplicht voor de activiteit "Bouwwerk brandveilig gebruiken"

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken met het oog op de brandveiligheid. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet schriftelijk worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit moet u doen via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Rioolaansluiting aanvragen

Het bouwwerk moet door middel van een rioolaansluiting aangesloten zijn op het openbaar riool. U, als eigenaar van het bouwwerk, bent verantwoordelijk voor de aanvraag, de aanleg en het onderhoud van de rioolaansluiting tot en met het onstopningsstuk op of nabij de perceelgrans. Voor het aanvragen van de rioolaansluiting moet u het formulier "Aanvraag rioolaansluiting" gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de Digitale Balie van de website van de gemeente Nijmegen (www.nijmegen.nl/digitalebalie). Wij adviseren u eerst contact op te nemen met een kwaliteitsbeheerder riolering van de afdeling Stadsbeheer (telefoonnummer: 14024, e-mail: rioolbeheer@nijmegen.nl) alvorens u een aanvraag indient.

Activiteit “In- of uitrit aanleggen of veranderen”.

De aanvraag betreft een in- en uitrit aan de Klaverstraat van 3.00 meter, conform de bijgevoegde situatietekening D11.261251 **Nakijken**

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op “het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen” kan worden geweigerd in het belang van (zie artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo jo artikel 2.18 Wabo jo artikel 2.1.5.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Nijmegen):

1. de bruikbaarheid van de weg;
2. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. de bescherming van het uiterlijke aanzien van de omgeving;
4. de bescherming van de groenvoorziening in de gemeente.

Met de ingediende stukken is het aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.1.5.3 Algemene Plaatselijke Verordening voor de Gemeente Nijmegen.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2 lid 1 sub e Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo).

1. Het maken van een in- uitrit aan de Klaverstraat van 3.00 meter, conform de bijgevoegde situatietekening D11.261251, geschiedt uitsluitend door of in opdracht van de afdeling Stadsbeheer van de directie Grondgebied.
2. De aanlegkosten van voorbereiding, toezicht, aanleg en te gebruiken materialen voor de onderhavige in- en uitrit dienen vóór de aanvang van de werkzaamheden door vergunninghoud(st)er aan de Administratie van de gemeente Nijmegen te worden voldaan. Daartoe zal vergunninghoud(st)er een acceptgirokaart worden toegezonden.
3. Vergunninghoud(st)er is verplicht het goot- en trottoirgedeelte, gelegen ter plaatse van de in- en uitrit, waarvoor bij deze vergunning is verleend, behoorlijk schoon te houden.
4. Deze vergunning vervalt zodra de in- en uitrit niet meer gebruikt wordt overeenkomstig het doel, waarvoor deze vergunning verleend is, dit is ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders.
5. Vergunninghoud(st)er dient alle schade aan gemeente-eigendommen en eigendommen van derden, welke voortvloeien uit het gebruik van deze vergunning, op eerste aanzegging te vergoeden.
6. Ingeval deze vergunning wordt ingetrokken, danwel vervalt op grond van het bepaalde onder 3, wordt de in- en uitrit van gemeentewege verwijderd en zal de oorspronkelijke situatie worden hersteld. De kosten hiervan dienen dan bij vooruitbetaling door vergunninghoud(st)er te worden voldaan.
7. Vergunninghoud(st)er dient er te allen tijde zorg voor te dragen, dat het voertuig (inclusief uitstekende delen zoals o.a. trekhaak, aanhanger etc.) in zijn geheel op eigen terrein wordt geparkeerd, zodat passanten die gebruikmaken van de openbare weg, inclusief het trottoir, hiervan geen overlast en/of hinder ondervinden.
8. De in- en uitrit wordt verleend voor personen- en bestelauto's met een maximaal gewicht van 3 ton in beladen toestand.
9. De aanlegkosten zijn voor rekening van de vergunninghouder. Deze zullen worden verrekend op basis van de werkelijk gemaakte kosten.

Aanleggen in- en uitrit

Voor het maken van een afspraak over het aanleggen van de in- en uitrit kunt u contact opnemen met dhr. J. Leeuwenhaag, calculator werkvoorbereiding SB50. Doorkiesnummer 024-329 3386

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen.

De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.

De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):

- a) zijn naam en adres;
- b) de omgevingsvergunning (registratienummer)
- c) de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
- d) een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning
- e) het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Activiteit “Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening”.

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk toeziet op het “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening” kan slechts worden verleend (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo):

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking.
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In afwijking van het hiervoor gestelde onder punt 3 kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.12 lid 2 Wabo).

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan “Nijmegen Oud West”. Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

- *bouwen buiten bouwvlakken*
- *hogere goot- en nokhoogte*

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Het plan is niet mogelijk met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen regel inzake afwijking (er bestaat geen “binnenplanse ontheffingsmogelijkheid”). Het plan valt tevens niet onder de situatie zoals die wordt beschreven in bijlage II, artikel 4 lid 1 sub a van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor).

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Voor de motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die voor dit plan is opgesteld.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het “gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening” (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat bij werkzaamheden dieper dan 0,50 meter het gebied eerst beoordeeld moet worden op hun archeologische waarde.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen

Nijmegen Oud West - 9 (109 Woningen Molenweg)

Inhoudsopgave

Projectafwijkingsbesluit		- 52 -
Toelichting		- 54 -
Hoofdstuk 1	Inleiding	- 54 -
1.1	Aanleiding en doel	- 54 -
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	- 58 -
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk Beleid	- 58 -
2.1	Inleiding	- 58 -
2.2	Rijksbeleid	- 59 -
2.3	Provinciaal Beleid	- 61 -
2.4	Regionaal beleid	- 61 -
2.5	Gemeentelijk Beleid	- 62 -
2.6	Conclusie	- 64 -
Hoofdstuk 3	Omgevingsaspecten	- 64 -
3.1	Wonen	- 65 -
3.2	Verkeer	- 66 -
3.3	Fysieke veiligheid	- 67 -
3.4	Cultuurhistorie	- 67 -
3.5	Milieu	- 70 -
3.6	Natuur en Landschap	- 73 -
3.7	Waterhuishouding	- 74 -
3.8	Archeologie	- 76 -
Hoofdstuk 4	Financieel-economische uitvoerbaarheid	- 76 -
4.1	Inleiding	- 76 -
4.2	Exploitatie	- 78 -
Hoofdstuk 5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	- 78 -
5.1	Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor	- 79 -

Projectafwijkingsbesluit

Toelichting

De woningen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Om deze woningen planologisch mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo nodig, hierna ook 'projectafwijkingsbesluit' genoemd.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 30 december 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen een aanvraag bouwvergunning ontvangen voor het bouwen van 87 huurappartementen en 22 eenheden met algemene ruimten ten behoeve van de Driestroom op het perceel Molenweg 49 en 71 (Jacobsterrein) te Nijmegen.

Het onderhavige bouwplan is geprojecteerd op grond die, ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West" de bestemming Gemengde doeleinden - 6 heeft.

Op het perceel is woningbouw toegestaan maar slechts in hoofdgebouwen aan de straatzijde. Het bouwplan gaat ervan uit dat ook op het binnenterrein appartementen worden gebouwd.

Het betreft daarom een omgevingsaanvraag die alleen kan worden verwezenlijkt na het nemen van een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub 1 onder C van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gemeente Nijmegen heeft aangegeven mee te willen werken aan een afwijking van het bestemmingsplan in het kader van deze aanvraag om omgevingsvergunning, om het voornemen van woningbouw mogelijk te maken.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing brengt ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan, voor alle relevante ruimtelijke- en milieuaspecten, in beeld of het beoogde voornemen past binnen het (ruimtelijk) beleid en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



figuur 1: Globale ligging van het plangebied (met rode A) Bron: maps.google.nl



figuur 2: Kadastrale situatie met in paars het plangebied

1.2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt in de wijk Wolfskuil en is de afgelopen tientallen jaren in gebruik geweest als tuincentrum met het accent op de verkoop van tuintegels en bestratingmateriaal.

Het bedrijf is op deze plek opgeheven. De locatie komt vrij ten behoeve van woningbouw in combinatie met een zorgvoorziening voor de buurt.

Het gaat om een locatie van 0,65 hectare, rondom ingeklemd door bestaande grondgebonden woningbouw langs de Molenweg (gedeeltelijk), Distelstraat, Bosbesstraat en Klaverstraat.

De Molenweg is een stadsontsluitingsweg met een gedifferentieerd beeld zowel qua bebouwing als qua functie. De overige genoemde wegen zijn puur woonstraten.

De structuur van dit deel van de wijk Wolfskuil kenmerkt zich door een verkavelingspatroon van rechthoekige bouwblokken, opgespannen tussen de Wolfskuilseweg, Molenweg, Nieuwe Nonnendaalseweg en Floraweg. Parallel aan de Molenweg en Floraweg lopen de Bosbesstraat en de Varenstraat waardoor de lengte van de rechthoekige bouwblokken wordt bepaald.

De lengte van de bouwblokken varieert maar de breedte van bijna alle bouwblokken bedraagt ongeveer 50 meter.

Het rechthoekige stratenpatroon is uitgangspunt geweest bij de herontwikkeling van het onderhavige perceel aan de Molenweg. De afstand tussen Klaverstraat en Distelstraat is zodanig dat er tussen deze twee straten een nieuwe straat kan worden toegevoegd.

1.2.2 Toekomstige situatie

In het verlengde van de Kamperfoeliestraat wordt een nieuwe straat toegevoegd in de vorm van een langzaam verkeersroute. Aan de kant van de Bosbesstraat betreft het een open doorgang tussen bestaande woningen door, aan de kant van de Molenweg een onderdoorgang in het geprojecteerde bouwblok aan de Molenweg. Deze langzaam verkeersroute loopt over een dek waaronder geparkeerd wordt.

Aan de zuid-westzijde wordt de nieuwe straat begeleid door een appartementencomplex in drie bouwlagen. Aan de noord-oostzijde van de nieuwe straat ligt het appartementencomplex in drie bouwlagen terug waardoor een groen ingerichte pleinruimte ontstaat, een hof.

Centraal in de hof wordt een ontsluitingsblok gesitueerd waardoor de hof wordt opgedeeld in twee hofruimten. Vanuit het ontsluitingsblok met lift en trappen worden de woningen op de verdiepingen ontsloten door middel van galerijen die afwissend aan de voor- of achterkant van de woonbebouwing lopen.

Aan de Molenweg wordt een hoger bouwblok in vier bouwlagen geprojecteerd met een accent van vijf bouwlagen op de hoek Molenweg Klaverstraat. Hiermee wordt gereageerd op het onlangs gerealiseerde tegenover liggende woonblok in 5 bouwlagen op de hoek Molenweg-Dikkeboomweg.

In dit hogere deel van vijf bouwlagen op de hoek Molenweg/Klaverstraat wordt een aparte doelgroep van de Driestroom gehuisvest. Op de begane grond op de hoek Molenweg/Klaverstraat is ruimte voor een zorgvoorziening voor de buurt en zijn wat kantoorfaciliteiten geprojecteerd. Verder heeft iedere verdieping van de Driestroom vijf woonunits en een gemeenschappelijke huiskamer. Het totaal aantal units voor de Driestroom komt daarmee op 22.

Het plan kent in totaal 87 gestapelde woningen in de huursector, waarvan de begane grond woningen beschikken over een achtertuin.

Onder de centrale hof ligt een parkeerkelder die ontsloten wordt vanaf de Klaverstraat. In de kelder zijn tevens de bergingen en een fietsenstalling opgenomen.

In stedenbouwkundige zin zijn er geen bezwaren tegen onderhavig plan en wel om de volgende redenen.

- plan past qua bouwmassa goed binnen de stedenbouwkundige structuur van de Wolfskuil;
- plan past qua bouwmassa en functie goed in het gedifferentieerde beeld van de Molenweg;
- parkeren is uit het zicht op eigen terrein opgelost;
- er ontstaat een autovrije binnenhof aan een nieuw toe te voegen straat tussen Molenweg en Bosbesstraat;
- de buurt krijgt er een zorgvoorziening bij;
- er ligt een positief advies van de Commissie Beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk Beleid

2.1 Inleiding

Om het plan te verankeren in het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, regio en de gemeente Nijmegen wordt in dit hoofdstuk het relevante ruimtelijk beleid besproken.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De ruimtelijke ordening krijgt gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief. Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de wetgever, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de begrenzing aan van de besluitmogelijkheden van lagere overheden in de 'juridische kolom'. Als nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels worden gesteld aan de inhoud van bestemmingsplannen. In 2009 is de AMvB Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen.

Inmiddels wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gewerkt aan een nieuwe AMvB Ruimte, die in juridische termen wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is deels gebaseerd op eerdere planologische kernbeslissingen en beleidsnota's, die in de SVIR worden herbevestigd (o.a. grote rivieren, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke waarden). Op een later moment, naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR (onder andere voor rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, ecologische hoofdstructuur). Het Barro treedt gefaseerd in werking.

Hieronder volgen de voor dit (bestemmings)plan relevante hoofdlijnen van het besluit.

Bundelen van verstedelijking

Het bundelen van verstedelijking maakt het eenvoudiger om steden te ontsluiten en infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt de noodzaak om de open ruimte te bebouwen. De variatie tussen stad en land blijft behouden. Bij provinciale verordening wordt het bestaand bebouwd gebied aangewezen.

De AMvB Ruimte bepaalt dat om de bundeling van bebouwing en een zorgvuldig gebruik van de ruimte te bevorderen worden in de provinciale verordening regels moeten worden gesteld voor nieuwe bebouwing binnen en aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing. Ook voor (herbestemming locatiebeleid voor economische activiteiten, van) bestaande bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied worden regels gesteld. De provinciale verordening geeft tevens de regels voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorheen Nota Ruimte)

De Nota Ruimte is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. De nota Ruimte legt het nationaal ruimtelijk beleid vast tot 2020, met een doorkijk tot 2030. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Het Rijk richt zich daarbij primair op de gebieden die deel uitmaken van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden, hoofdverbindingssassen en de ecologische hoofdstructuur.

Inmiddels heeft het Kabinet de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid wordt geactualiseerd en geïntegreerd. Daarbij worden scherpe keuzes gemaakt, die gevolgen hebben voor Nijmegen en de regio. De ontwerp SVIR laat een sterke focus zien op het herstel van de economie met prioriteit bij de ontwikkeling van de mainports, greenports en brainport met bijbehorende achterlandverbindingen. Voorheen benoemde nationale belangen, zoals verstedelijking en de bescherming van nationale landschappen worden losgelaten. Dat geldt ook voor onderdelen van het natuurbeleid, zoals de rijksbufferzones en groen in en om de stad. Na parlementaire behandeling zal de SVIR naar verwachting eind 2011 worden vastgesteld en kan deze in werking treden.

Hieronder volgen de voor dit (bestemmings)plan relevante hoofdlijnen van de Structuurvisie.

Knooppunt Arnhem-Nijmegen als één van de nationale stedelijke netwerken

Het rijk benoemt Arnhem - Nijmegen als één van de nationale stedelijke netwerken en deels als economische kerngebied. De nationale stedelijke netwerken vormen samen met de hoofdverbindingssassen de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland. Het rijk richt de beschikbare budgetten voor o.a. ruimtelijke ontwikkeling, transformatie, infrastructuur, bedrijven-terreinen en groen in en rond de stedelijke gebieden met voorrang op de gebieden en netwerken die behoren tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daarnaast is Nijmegen één van de dertig steden die betrokken zijn bij het grotestedenbeleid.

Kenmerkend voor het knooppunt Arnhem-Nijmegen is de centrale ligging tussen de Randstad en het Duitse Rijn/Roergebied. Kenmerkend voor het knooppunt is de brede economische structuur gebaseerd op kernkwaliteiten als een groot aanbod aan internationale vervoersmodaliteiten, de aanwezigheid van kenniscentra en een gevarieerd aanbod van woon-, werk- en landschappelijke milieus. De kennis- en innovatieclusters binnen de driehoek Nijmegen - Enschede - Wageningen hebben een vooraanstaande positie in de voedingstechnologie, onderzoek en gewasveredeling ('Food Valley' Wageningen) en de gezondheidszorg ('Health Valley' Nijmegen). Voor de versterking van de economische structuur is het van belang het kennis- en gezondheidszorg-cluster verder te benutten. Belangrijk voor de internationale positionering van het KAN-gebied is de afstemming met Emmerik en Kleef en de HST-Oost. Het gebied kent verder een aantal majeure opgaven op het gebied van waterberging, stedelijke herstructurering en infrastructuur.

2.3 Provinciaal Beleid

Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Gelderland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland staat in de Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, voorheen het Streekplan Gelderland 2005. Het streekplan is in september 2005 van kracht geworden. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden. Voor elk van deze gebieden is het beleid verschillend. In de stedelijke netwerken, waaronder de Stadsregio Arnhem – Nijmegen moet vooral de verstedelijking van Gelderland plaatsvinden. Binnen het groen-blauwe raamwerk (onder andere nationaal landschap Gelderse Poort) geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. In het multifunctionele gebied staat het de gemeenten vrij zelf het ruimtelijk beleid te bepalen, rekening houdend met de waardevolle landschappen in deze gebieden.

Hieronder volgen de voor dit plan relevante hoofdlijnen van de Structuurvisie.

Stedelijke ontwikkeling

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan de basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. De provincie heeft afspraken gemaakt met de regio's om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken in zoekzones voor stedelijke functies.

Wonen

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten - samenwerkend in de onderscheiden (WGR-) regio's - voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP wordt periodiek bijgesteld om de afstemming tussen de (kwalitatieve) vraag en aanbod op de woningmarkt te actualiseren.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven hoe zij die belangen gaan realiseren. De wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Daarmee stelt de provincie eisen aan de ruimtelijke besluiten van gemeenten. De provincie richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, wonen, detailhandel, natuur en water. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen: Streekplan Gelderland 2005). De RVG is d.d. 15 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 21 januari 2011 in werking getreden.

Hieronder volgen de voor dit plan relevante hoofdlijnen van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Verstedelijking

De Ruimtelijke Verordening legt het rijksbundelingsbeleid voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vast door met voorschriften die bepalen dat nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel plaatsvindt: binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones bedrijventerreinen uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan plaatsvinden buiten deze gebieden. Het gaat dan om nieuwe bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied, bij functieverandering naar een niet-agrarische functie, bij oprichting van nieuwe landgoederen en voor uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de genoemde gebieden en als de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wonen

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten levert de provincie aan de regio's informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie wordt per regio als indicatieve taakstelling door GS vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde KWP voor de betreffende regio en de daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het Regionaal Plan (RP) vormt een richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het Regionaal Plan wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Hieronder volgen de voor dit plan relevante hoofdlijnen van het Regionaal Plan:

Wonen

Centraal in de ruimtelijke structuur van de stadsregio staat de ontwikkeling van het stedelijk kerngebied: een min of meer verstedelijkte, samenhangende zone die zich uitstrekt van Zevenaar via Arnhem en Nijmegen tot aan Wijchen. De precieze taakstelling voor wonen tot 2020 is nog niet helemaal duidelijk. Wel is bekend dat in de regio in de periode 2005-2015 tenminste 34.000 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zullen door herstructurering van bestaande wijken circa 8.000 woningen in dezelfde planperiode gesloopt en vervangen worden.

Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

2.5 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030

De gemeenteraad heeft op 2 juni 2010 de 'Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030' vastgesteld. De Structuurvisie schetst de ruimtelijke ambities tot 2030 en maakt duidelijk waar de stad op aan koerst. Het is een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, maar ook een ontwikkelingskader voor investeringen. Het werkingsgebied van de Structuurvisie is het hele grondgebied van Nijmegen in relatie tot ontwikkelingen in de regio of in (inter)nationaal verband. De Structuurvisie geeft een concrete invulling aan de inhoudelijke en politieke ambities van de gemeente. Voor de Structuurvisie is geen nieuw beleid ontwikkeld. Alleen de ruimtelijke gevolgen van vaststaand beleid zijn er in samengebracht. De Structuurvisie wordt in de loop van 2012 geactualiseerd. Daarin wordt onder andere nieuw beleid en het nieuwe Coalitieakkoord, verwerkt.

De Structuurvisie gaat gepaard met een wettelijk verplicht uitvoeringsprogramma, dat is gekoppeld aan de Stadsbegroting. In Nijmegen is ervoor gekozen om iedere vier jaar een nieuw uitvoeringsprogramma op te stellen, waarin per coalitie accenten gelegd kunnen worden en om te bepalen of het nodig is om de ruimtelijke ambities bij te stellen.

Ruimtelijke ambities voor Nijmegen 2030

In de Structuurvisie worden de ambities van Nijmegen uitgewerkt voor de beleidsvelden: wonen, economie, maatschappelijk beleid, bereikbaarheid en parkeren, groen en water, milieu, beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie. Dit zijn de ambities waaraan de komende jaren wordt gewerkt:

- Nijmegen omarmt de Waal
- Goede bereikbaarheid met duurzame vervoerswijzen
- Multifunctionele Knopen met een eigen identiteit
- Meer ruimte voor groen en water
- Wonen in sterke en ongedeelde wijken
- Vitale werkgebieden, kansen voor bedrijvigheid

2.6 Conclusie

Met uitzondering van het geldende bestemmingsplan staan de diverse beleidsnota's van de verschillende overheden de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om realisatie van het plan door middel van een projectafwijkingsbesluit procedure te regelen.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

3.1 Wonen

Woonvisie 2009-2020

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is vastgelegd in de Woonvisie 2009-2020., Wonen Leeft! In de woonvisie worden de volgende strategische keuzes gemaakt voor Nijmegen:

Ongedeelde stad: voorkomen van een tweedeling tussen de bestaande stad en de Waalsprong en binnen wijken en stadsdelen. Het doel blijft om woonmilieus te realiseren waarin mensen graag wonen, met een positief gewaardeerd woonklimaat. Leefbaar, schoon, heel en veilig en met variatie in het aanbod zodat mensen niet noodgedwongen hun wijk uitmoeten als ze aan een nieuwe stap in hun wooncarrière toe zijn. Het behoud van deze doorstromers en stijgers komt de leefbaarheid en sociale structuur ten goede. We richten ons op binnenwijkse wooncarrières en meer treden op de woonladder. Daarvoor is het ook nodig dat het aanbod, de spreiding en de kwaliteit van voorzieningen in orde is. Een ongedeelde stad vraagt om meer dan alleen een gedifferentieerde woningvoorraad.

Bewoners binden is het tweede centrale uitgangspunt. We willen zorgen dat mensen een positieve keuze kunnen maken. Dat kan alleen als we rekening houden met de individuele wensen en financiële mogelijkheden. Dat kan met een adequaat nieuwbouwbeleid en is ook richtinggevend voor de kwaliteitsimpuls in wijken, willen we ook de kansen benutten om nieuwe bewoners aan te trekken. Dat vraagt om wervende woonmilieus, van hoogstedelijk tot meer ontspannen.

Door een hoge kwaliteit van woningen en woonomgeving en de nodige keuzevrijheid te bieden kunnen bewoners aan Nijmegen gebonden worden. Hierbij spelen ook voorzieningen, economische structuur en cultureel klimaat een rol.

De beleidslijn wonen voor de wijk

De Molenweg ligt in de wijk Wolfskuil. De Wolfskuil valt onder stadsdeel Nijmegen Oud-West. Voor dit stadsdeel wordt de herstructurering van de slechte delen van de voorraad voortgezet. Met het verdwijnen van het tuincentrum Jacobs en herinrichting van het terrein wordt ook een kwaliteitsverbetering voor het gebied beoogd. Hierbij richten we ons meer op de differentiatie en kwaliteit in het woningaanbod. Meer variatie in aanbod maakt het mogelijk dat de dat bewoners die stap in hun wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. Het aantal ouderen in de Wolfskuil zal de komende jaren licht toenemen. Op het gebied van wonen en zorg vraagt deze wijk nog aan toevoegingen van levensloopgeschikte woningen. Tevens is er nog behoefte aan een wijkservicepunt, voor ontmoeting of van waaruit zorg geleverd of gehaald kan worden. Dit maakt het stadsdeel toekomstgeschikt en bindt een langzaam ouder wordende bevolking.

De appartementen die worden gerealiseerd worden toegankelijk gebouwd, zodat ook ouderen en mensen met een functiebeperking de woning kunnen bewonen. Daarnaast wordt in dit project de combinatie van wonen en zorg gerealiseerd. Er wordt een verzorgd wonen project gerealiseerd, van 22 wooneenheden, met gemeenschappelijke ruimten, waarbij bewoners weliswaar zelfstandig wonen, maar 24 uur zorg in de nabijheid aanwezig is. Tevens gemeenschappelijke ruimten en behandelingsruimten.

Alle 87 woningen en 22 wooneenheden met zorg worden in de betaalbare huurcategorie opgeleverd. Hiermee is voldaan aan de financiële randvoorwaarde vanuit de gemeente.

Conclusie

De invulling van het appartementencomplex past binnen de beleidslijn van de gemeente Nijmegen. Middels invulling van een plan met zowel appartementen in de betaalbare prijsklasse als appartementen gecombineerd met zorg wordt een aanvullend woonmilieu gecreëerd. De appartementen zijn o.a. geschikt voor senioren en voldoen hiermee aan de wens voor meer 'gewone' geschikte woningen voor senioren in de Wolfskuil. Dit woongebouw past derhalve binnen het woonbeleid van de gemeente Nijmegen.

3.2 Verkeer

3.2.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

De parkeergarage wordt via de Klaverstraat ontsloten. In de huidige situatie heeft de Klaverstraat eenrichtingverkeer voor gemotoriseerd verkeer waarbij het is toegestaan de Klaverstraat vanaf de Molenweg in te rijden. Voor de nieuwe ontwikkeling is het van belang dat de Klaverstraat tussen in- en uitrit parkeergarage en Molenweg geschikt wordt gemaakt voor gemotoriseerd verkeer in twee richtingen. Hiervoor is een verkeersbesluit nodig en dient de Klaverstraat voor dit deel gereconstrueerd (verbreed) te worden.

Langzaam verkeer

Het plangebied kan vanuit elke toegang ontsloten worden door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Molenweg. Deze bevinden zich ter hoogte van de Fuchsiastraat.

3.2.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie en de hierin aangegeven parkeercijfers van het CROW publicatie 182. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Rest bebouwde kom".

Voor het bouwplan zijn de volgende parkeeraantallen nodig:

Aantal woningen	Type woning	normering	aantal parkeerplaatsen
17	prijsklasse middel	1,7	28,9
70	prijsklasse goedkoop	1,45	101,5
22	zorgwoning	0,45	9,9

In totaal zijn 141 parkeerplaatsen benodigd. Van deze parkeerplaatsen dienen 109 x 0,3pp = 33pp openbaar toegankelijk te zijn voor bezoek.

In de bouwaanvraag zijn 110 parkeerplaatsen weergegeven.

zorgsteunpunt:

Het zorgsteunpunt is 110m² en via dubbelgebruik kan van de parkeervoorzieningen van de woningen gebruik worden gemaakt.

Ontheffing

Gezien de specifieke omstandigheden op het terrein zijn deze parkeerplaatsen alleen te realiseren in een parkeerkelder. Voor Portaal is het in de huidige situatie niet mogelijk om een parkeerkelder voor alle auto's te bouwen in verband met de kosten. In overleg is besloten om een kleinere parkeerkelder te realiseren. In verband met het leefklimaat van en aanzicht voor de bewoners is er van afgezien om ook op maaiveldniveau parkeren te realiseren. De gemeente heeft met Portaal afgesproken dat er 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd.

De gemeente vindt dat vanwege de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de specifieke doelgroep (senioren), de ontheffing verleend kan worden.

Conclusie

Op basis van artikel 2.5.30, lid 4 van de Bouwverordening besluit het college daarom vanwege het belang van dit project en vanwege het feit dat het voor Portaal in deze specifieke situatie economisch gezien redelijkerwijs niet mogelijk is aan de parkeernorm te voldoen, ontheffing te verlenen van de parkeereis en van de parkeerbijdrageregeling.

Portaal moet voldoen aan het realiseren van 110 parkeerplaatsen, 97 op eigen terrein en 13 in de openbare ruimte.

3.2.3 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegencategorisering kaart is bepaald welke snelheidregime er geldt. Op de GOW-A, GOW-B en de industrieterreinen geldt 50 km/h. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/h. De Molenweg is ingericht als 50 km/h weg. De omliggende straten zijn ingericht als 30 km/h zone.

3.3 Fysieke veiligheid

Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid

Ruimtelijke ordening is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst.

Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed aansluiten op de omgeving. Een extra aandachtspunt hierbij is de mogelijke vestiging van zorgbehoevenden in dit complex. Men dient bij de verdere uitwerking van het plan rekening mee te houden met de mate van zelfredzaamheid van deze bewoners.

Op basis van het voorgelegde plan zijn er echter geen beperkende factoren te constateren.

Situering van gebouwen

In verband met brandveiligheid kan het Bouwbesluit voorwaarden stellen aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar.

Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen ten aanzien van de situering van gebouwen onderling.

Bluswatervoorziening

De brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Aangezien hier naast woningen ook sprake is van een ondergrondse parkeergarage is 60 m³ vereist. Afstand van de primaire bluswatervoorziening tot de brandweertoegang(en) van de gebouwen mag maximaal 40 meter bedragen.

Gezien de aard van dit complex is hier gekozen voor aanleg van een droge blusleiding. Hiervoor zijn nadere afspraken gemaakt met de brandweer.

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft zijn met name de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang en/of brandweertoegang(en) van het complex c.q. de woningen op de begane grond vanaf de weg van belang. Er zijn afspraken gemaakt met betrekking tot een opstelplaats voor de brandweer.

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen beperkingen ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan, mits men bij de verdere uitwerking voldoet aan de bovenstaande randvoorwaarden voor bluswater en bereikbaarheid. Het advies van de brandweer is, onder die voorwaarden, dus positief.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in de 'Nijmeegse Bouwverordening' (artikel 2.5.3 en artikel 5.1.2) en de nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'.

3.4 Cultuurhistorie

Op het terrein bevinden zich geen panden met een monumentale status en het terrein ligt ook niet in een van rijkswege beschermd Stadsgezicht of in een van gemeentewege beschermd Stadsbeeld. Monumentale belangen zijn hier dus niet in het geding.

3.5 Milieu

3.5.1 Milieu Bedrijvigheid

Algemeen

Bedrijvigheid is in de zin van de Wet milieubeheer die bedrijvigheid die vermeld staat in bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en als zodanig als inrichting aangemerkt kan worden.

Het te realiseren wooncomplex valt hier slechts onder voor wat zijn centrale gemeenschappelijke installaties betreft. Voor het overige worden de woningen en het centrale zorgpunt niet aangemerkt als een inrichting.

De invulling kan als passend binnen de naaste omgeving worden aangemerkt, daar hier de invulling ook voornamelijk wonen aangevuld met wat lichte bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van detailhandel, wordt gekenmerkt.

Bedrijvigheid

De planvorming en de in de naaste omgeving aanwezige bedrijvigheid beïnvloeden elkaar wederzijds niet.

Indirecte hinder

Met betrekking tot de te verwachten indirecte hinder, het aan- en afrijden van bewoners en bezoekers van het complex, kan opgemerkt worden dat de in de planvorming opgenomen parkeervoorziening er voor zorg draagt dat deze tot een minimum beperkt blijft voor wat parkeeroverlast in de wijk betreft.

Voorts kan opgemerkt worden dat de Molenweg een drukke wijkontsluitingsweg is met een dergelijk verkeersaanbod dat de extra verkeersaantrekkende werking die dit plan genereert niet tot een significante stijging van de verkeersbewegingen op de Molenweg aanleiding zal geven.

3.5.2 Luchtkwaliteit

Bij toetsing van een ruimtelijk plan op luchtkwaliteit moet conform regelgeving gelet worden op de volgende 2 aspecten:

- a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
- b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad a. het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. In een regeling is nader uitgewerkt dat een woningbouwplan met minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt. Dit plan voor 109 woningen met centraal zorgpunt op terrein Jacobs aan de Molenweg zal derhalve NIBM zijn en hoeft derhalve niet aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden.

Ad b. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het plan betreft geen gevoelige bestemmingen, zodat ook dit aspect geen belemmering voor het plan inhoudt.

3.5.3 Geluid

Wonen is een geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Het gebied ligt binnen de zones van een tweetal gezoneerde wegen namelijk de Molenweg en de Wolfskuilseweg. De Wet geluidhinder is daarom van toepassing wat o.a. betekent dat akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai op grond van deze wet verplicht is.

Uit het akoestisch onderzoek dat voor het bouwplan is uitgevoerd blijkt dat voor de Wolfskuilseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Voor de Molenweg wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder van 48 dB bij een deel van de te bouwen woningen wel overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting bij de nieuw te bouwen woningen te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk respectievelijk hebben grote bezwaren (zoals beperking uitzicht, stedenbouwkundige overwegingen e.d.); maatregelen om anderszins zinvolle geluidreducties te bereiken zijn evenmin haalbaar.

Dit betekent dat een Hogere Waarde voor de bouw van de geluidbelaste woningen nodig is. Deze Hogere Waarde kan alleen worden verleend als aan de eisen die hieruit op grond van de Wet geluidhinder en het Nijmeegse Hogere Waarden beleid (2007) voortvloeien wordt voldaan.

In het bouwplan dat inmiddels is ontwikkeld is hier rekening mee gehouden en zijn diverse maatregelen in het bouwplan geïntegreerd; door deze combinatie van maatregelen kan zowel aan de Wet geluidhinder als aan het Nijmeegs geluidbeleid worden voldaan.

Ook worden er op grond van het Bouwbesluit maatregelen getroffen om een goed akoestisch binnenklimaat bij de geluidbelaste woningen te realiseren.

Omdat in dit bouwplan goed rekening is gehouden met genoemde eisen is het toestaan van deze Hogere Waarde mogelijk. Een Hogere Waarde procedure zal gelijktijdig met het projectafwijakingsbesluit worden gevolgd.

In de rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (11 maart 2011, Peutz bv) is meer detailinformatie te vinden

3.5.4 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek aan de Molenweg 49 te Nijmegen, Milon B.V., kenmerk 20101694, d.d. 4 oktober 2010;
- Verkennend asbest- en indicatief civieltechnisch onderzoek voor de Molenweg 49 te Nijmegen, Milon B.V., kenmerk 20101735 en 20101752, d.d. 4 oktober 2010;
- Verkennend onderzoek ten aanzien van het terrein aan de Molenweg 71 te Nijmegen, Peutz b.v., rapportnummer FZ 2872-1, d.d. 28 januari 2009.
- Verkennend asbest- en indicatief civieltechnisch onderzoek voor de Molenweg 71 te Nijmegen, Milon B.V., kenmerk 20101512 en 20101758, d.d. 4 oktober 2010;
- Nader bodemonderzoek aan de Molenweg 71 te Nijmegen, Milon b.v., kenmerk 20111123, d.d. 1 juli 2011.

Uit het bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Molenweg 49 blijkt:

- De grond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK (0 – 0,5 meter diep) en kobalt (0,5 – 2,0 meter diep);
- Het grondwater is niet verontreinigd;
- In de bodem is geen asbest aangetoond.

Uit de bodemonderzoeken ter plaatse van Molenweg 71 blijkt:

- De grond is vanaf 1,0 tot 6,0 meter diep sterk verontreinigd met minerale olie. In totaal is circa 1450 m³ sterk verontreinigd. Ook het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. De omvang van de sterke grondwaterverontreiniging wordt geraamd op circa 1.950 m³;
- De omvang van de verontreiniging is op het terrein aan de Molenweg 71 voldoende in beeld gebracht. De verontreiniging is in de richting van het aangrenzende perceel aan de Klaverstraat niet in beeld gebracht;
- Naast olie is de grond onderzocht op de aanwezigheid van zware metalen en PAK. Hieruit blijkt dat de grond in het algemeen licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood en zink (0 – 0,5 meter diep);
- In de bodem is geen asbest aangetoond.

Op de locatie Molenweg 71 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de toekomstige situatie krijgt de locatie de functie wonen. Het terrein wordt grotendeels voorzien van een parkeerkelder, ook ter plaatse van de bodemverontreiniging. Onaanvaardbare risico's bij de beoogde gebruiksfunctie wonen (grotendeels onderkelderd) worden niet verwacht.

Voor graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond of onttrekking van het verontreinigde grondwater moet een melding op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming worden ingediend. De initiatiefnemer is op de hoogte van de bodemverontreiniging en heeft in zijn planexploitatie hiermee rekening gehouden.

Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

3.5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Met betrekking tot externe veiligheid kunnen twee typen risico's worden onderscheiden

- a. Externe veiligheid door inrichtingen c.q. bedrijven.
- b. Externe veiligheid door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportwegen.

b. Inrichtingen en bedrijven

Het gestelde onder a. wordt geregeld in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI). Dit besluit kent een nadere verdeling naar plaatsgebonden risico's (PR) en groepsgebonden risico's (GR).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen/bedrijven aanwezig die onder dit besluit vallen.

c. Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen modaliteiten aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is.

Ook zijn er geen hogedruk aardgasleidingen in de naaste omgeving aanwezig.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de planvorming.

3.5.6 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in het actieplan klimaat 2008-2012 van de gemeente Nijmegen vastgelegd.

Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie.

Compensatie

Is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen.

Adaptatie

Is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijis. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

In het stedenbouwkundige ontwerp zijn de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen.

Voor utiliteitsbouw en woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere woonlasten en een gezondere, comfortabelere woning.

Om de mogelijkheden per plan in beeld te brengen kan de voor het bouwplan noodzakelijke EPC-onderzoek omgezet worden tot een energiescan. Daarmee kunnen zowel de warmtevraag als de koelingsbehoefte en de inzet van collectieve systemen onderzocht worden. Op die manier kan de bijdrage van dit project aan de hierboven genoemde doelstellingen in beeld worden gebracht.

De locatie is onder voorwaarden geschikt voor Koude-Warmte opslag. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met andere belanghebbenden in de omgeving en zal de milieuhygiënische situatie van de bodem en het grondwater mee moeten worden gewogen.

Het bouwplan zal een relatief groot dakoppervlak bevatten. Door dit oppervlak in te zetten voor zonne-energie, of waar het in het zicht licht, van begroeiing te voorzien kan de duurzaamheid van het ontwerp vergroot worden.

3.6 Natuur en Landschap

3.6.1 Ecologische Hoofdstructuur

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS een 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden. Bevoegd gezag voor de beoordeling van het beoogde project en eventuele compensatieverplichtingen is de provincie Gelderland.

Gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In het vergunningentrajec speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt. Bij twijfel wordt geen toestemming verleend. Als een project niet in een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de zogenaamde “externe werking” genoemd. Ook kan het project mogelijk schadelijke gevolgen hebben in combinatie met andere projecten. Dit wordt “cumulatieve effecten” genoemd.

Op basis van de afstand, aard van de ingreep en tussenliggende Barrières zijn uitstralende effecten op de EHS, PEHS en natura 2000 gebieden niet aan de orde.

3.6.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is: 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

Zorgplicht en Verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. De Flora- en faunawet bevat daarnaast een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermde of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de Flora en Fauna wetgeving. Dit is gebeurd aan de hand van Quick-scan Flora en Fauna Molenweg 71 te Nijmegen (1 oktober 2010).

Aangegeven is dat het terrein potentieel geschikt is voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Uit twee eerdere veldbezoeken is gebleken dat de functie van paarverblijven is uitgesloten.

Na uitvoering van het naderonderzoek is een mitigatieplan opgesteld (30 maart 2012). Aangegeven wordt de het bestaande pand gesloopt gaat worden. In het gebouw huizen Gewone Dwergvleermuizen. Twee weken voorafgaande aan de sloop moeten twee vleermuiskasten worden geplaatst. Het gebouw moet minimaal 1 week voor de start ongeschikt gemaakt worden en gecontroleerd worden tijdens de nacht voor aanvang sloop.

Bij oprichten van het gebouw dienen op minimaal 4 geschikte locaties duurzame verblijfsmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis te worden gecreëerd.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Aanbevelingen en mitigerende maatregelen uit de quick-scan moeten worden nagestreefd om overtreden op de flora en fauna wetgeving te voorkomen.

3.6.3 Groene hoofdstructuur

Binnen het plangebied is geen groen uit de groene hoofdstructuur aanwezig.

3.7 Waterhuishouding

3.7.1 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 en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (2 juli 2003)
- Landelijke Handreiking Watertoets 2 (RIZA, december 2006)
- Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland 22 december 2009)

3.7.2 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Wolfkuil. Voor dit gebied zijn het "Waterplan Nijmegen (2001) & Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 t/m 2016" relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

3.7.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

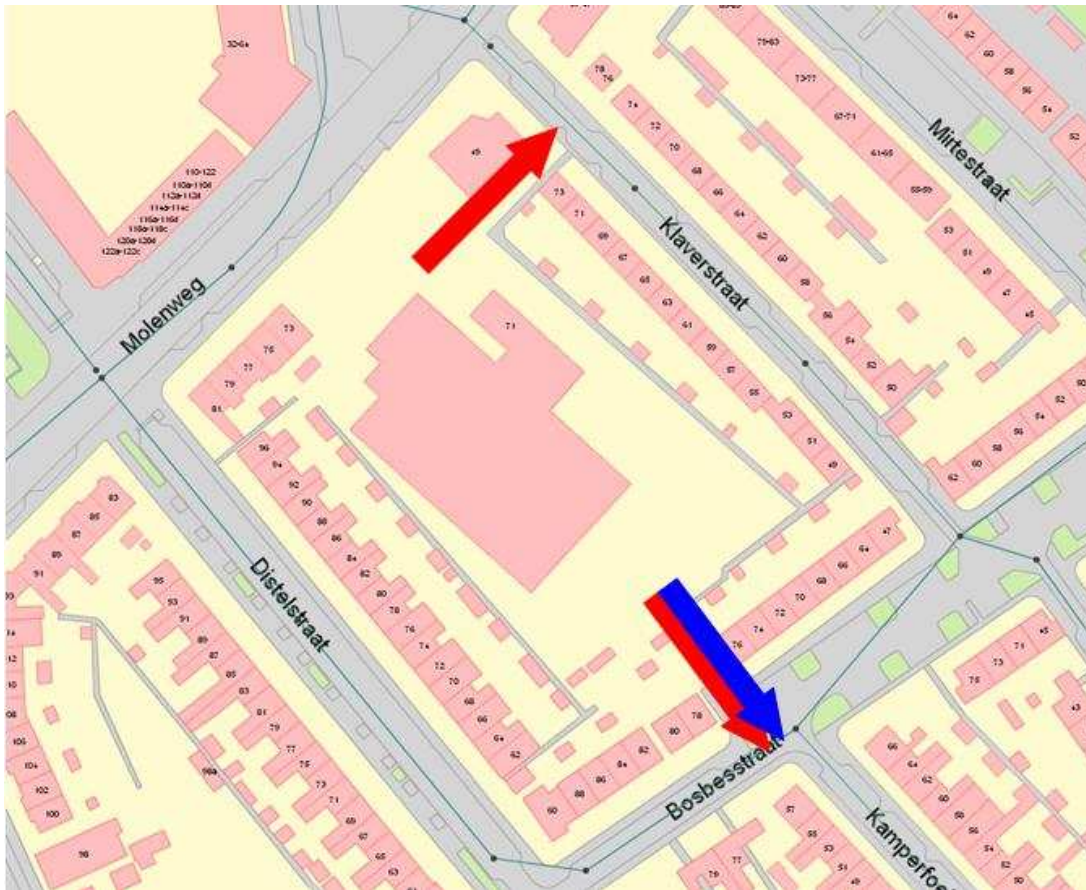
3.7.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich in niet een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

3.7.5 Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Molenweg. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. 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 geïnfiltreerd wordt en geen ontheffing wordt verleend, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Aan de Klaverstraat zal vuilwater worden aangeleverd en deze wordt aangesloten op het bestaande riool. Aan de achterzijde zal vuilwater en hemelwater gescheiden worden aangeleverd op een nieuwe put op het bestaande riool aan de Bosbesstraat. (zie kaartje). In de toekomst kan bij een totale rioolvervanging het hemelwater richting het infiltratieriool aan de Distelstraat.



3.8 Archeologie

3.8.1 Beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld, waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven.

3.8.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in een zone van archeologisch belang (waarde 2 op de beleidskaart). Er is een hoge verwachting voor het aantreffen van het tracé van de Romeinse weg van Nijmegen naar Wijchen. Langs het tracé van deze weg geldt tevens een hoge verwachting voor het aantreffen van begravingen/grafvelden uit de Romeinse Tijd.

3.8.3 Voorwaarden

In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat bij werkzaamheden dieper dan 0,50 meter het gebied eerst beoordeeld moeten worden op hun archeologische waarde.

Blijkt dat de bescherming van de verwachte waarden niet of onvoldoende mogelijk is dan dient voorafgaand aan verdere planvorming een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De kosten van het archeologisch onderzoek (inclusief uitwerking en rapportage) zullen als gevolg van de implementatie van het Verdrag van Valletta ten laste komen van de verstoorder van het bodemarchief (verstoorder betaalt-principe).

3.8.4 Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit binnen drie dagen te melden (artikel 53 Monumentenwet 1988) bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Hoofdstuk 4 Financieel-economische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid van het nieuwbouwplan besproken.

4.2 Exploitatie

Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied en de gemeentelijke plankosten. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Door de aanwezigheid van deze overeenkomst is er geen noodzaak een exploitatieplan te maken.

4.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening gaat er inspraak plaatsgevonden via de zienswijzeprocedure. Het ontwerp projectafwijkingbesluit gaat gedurende 6 weken ter inzage liggen.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor

In het kader van het Bor vooroverleg ex. artikel 6.18 is het concept van de ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de Inspectie VROM, het Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland

De volgende overleginstanties hebben een reactie gegeven op het concept:

Waterschap

Het plan bevat geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals bijvoorbeeld watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging). Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden.

Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

Inspectie VROM

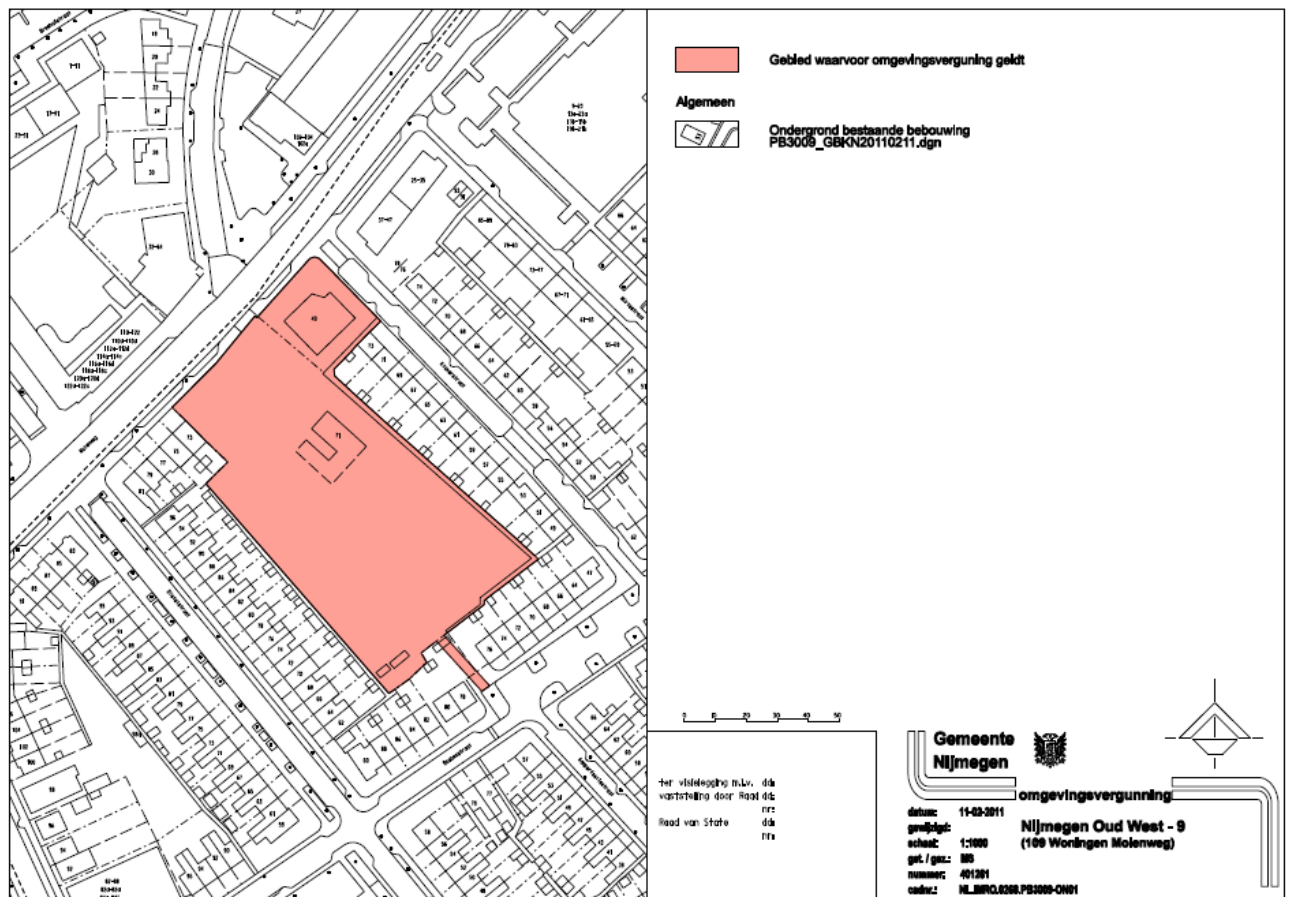
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectafwijkingsbesluit en en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Provincie Gelderland

Bij brief van 22 oktober 2009 heeft de Provincie Gelderland aangegeven op welke wijze waarop en in welke mate de Provincie betrokken wil worden bij het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. In deze brief is gesteld dat voor plannen van puur lokaal belang geen rol is weggelegd voor de provincie en geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.

Het onderhavige plan is van puur lokaal belang en hoeft niet aangeboden te worden aan de Provincie voor het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg.



Nijmegen Oud West - 9 (109 Woningen Molenweg)

Inhoudsopgave

Projectafwijkingsbesluit	- 52 -
Hoofdstuk 1 Inleiding	- 54 -
1.1 Aanleiding en doel	- 54 -
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	- 54 -
Hoofdstuk 2 Ruimtelijk Beleid	- 58 -
2.1 Inleiding	- 58 -
2.2 Rijksbeleid	- 58 -
2.3 Provinciaal Beleid	- 59 -
2.4 Regionaal beleid	- 61 -
2.5 Gemeentelijk Beleid	- 61 -
2.6 Conclusie	- 62 -
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	- 64 -
3.1 Wonen	- 64 -
3.2 Verkeer	- 65 -
3.3 Fysieke veiligheid	- 66 -
3.4 Cultuurhistorie	- 67 -
3.5 Milieu	- 67 -
3.6 Natuur en Landschap	- 70 -
3.7 Waterhuishouding	- 73 -
3.8 Archeologie	- 74 -
Hoofdstuk 4 Financieel-economische uitvoerbaarheid	- 76 -
4.1 Inleiding	- 76 -
4.2 Exploitatie	- 76 -
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	- 78 -
5.1 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor	- 78 -
Besluit Hogere Waarde	- 79 -
Bijlage 1 Hogere Waarde besluit	- 80 -

Projectafwijkingsbesluit

De woningen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Om deze woningen planologisch mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo nodig, hierna ook 'projectafwijkingsbesluit' genoemd.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 30 december 2010 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen een aanvraag bouwvergunning ontvangen voor het bouwen van 87 huurappartementen en 22 eenheden met algemene ruimten ten behoeve van de Driestroom op het perceel Molenweg 49 en 71 (Jacobsterrein) te Nijmegen.

Het onderhavige bouwplan is geprojecteerd op grond die, ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West" de bestemming Gemengde doeleinden - 6 heeft.

Op het perceel is woningbouw toegestaan maar slechts in hoofdgebouwen aan de straatzijde. Het bouwplan gaat ervan uit dat ook op het binnenterrein appartementen worden gebouwd.

Het betreft daarom een omgevingsaanvraag die alleen kan worden verwezenlijkt na het nemen van een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub 1 onder C van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gemeente Nijmegen heeft aangegeven mee te willen werken aan een afwijking van het bestemmingsplan in het kader van deze aanvraag om omgevingsvergunning, om het voornemen van woningbouw mogelijk te maken.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing brengt ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan, voor alle relevante ruimtelijke- en milieuaspecten, in beeld of het beoogde voornemen past binnen het (ruimtelijk) beleid en niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



figuur 1: Globale ligging van het plangebied (met rode A) Bron: maps.google.nl



figuur 2: Kadastrale situatie met in paars het plangebied

1.2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt in de wijk Wolfskuil en is de afgelopen tientallen jaren in gebruik geweest als tuincentrum met het accent op de verkoop van tuintegels en bestratingmateriaal.

Het bedrijf is op deze plek opgeheven. De locatie komt vrij ten behoeve van woningbouw in combinatie met een zorgvoorziening voor de buurt.

Het gaat om een locatie van 0,65 hectare, rondom ingeklemd door bestaande grondgebonden woningbouw langs de Molenweg (gedeeltelijk), Distelstraat, Bosbesstraat en Klaverstraat.

De Molenweg is een stadsontsluitingsweg met een gedifferentieerd beeld zowel qua bebouwing als qua functie. De overige genoemde wegen zijn puur woonstraten.

De structuur van dit deel van de wijk Wolfskuil kenmerkt zich door een verkavelingspatroon van rechthoekige bouwblokken, opgespannen tussen de Wolfskuilseweg, Molenweg, Nieuwe Nonnendaalseweg en Floraweg. Parallel aan de Molenweg en Floraweg lopen de Bosbesstraat en de Varenstraat waardoor de lengte van de rechthoekige bouwblokken wordt bepaald.

De lengte van de bouwblokken varieert maar de breedte van bijna alle bouwblokken bedraagt ongeveer 50 meter.

Het rechthoekige stratenpatroon is uitgangspunt geweest bij de herontwikkeling van het onderhavige perceel aan de Molenweg. De afstand tussen Klaverstraat en Distelstraat is zodanig dat er tussen deze twee straten een nieuwe straat kan worden toegevoegd.

1.2.2 Toekomstige situatie

In het verlengde van de Kamperfoeliestraat wordt een nieuwe straat toegevoegd in de vorm van een langzaam verkeersroute. Aan de kant van de Bosbesstraat betreft het een open doorgang tussen bestaande woningen door, aan de kant van de Molenweg een onderdoorgang in het geprojecteerde bouwblok aan de Molenweg. Deze langzaam verkeersroute loopt over een dek waaronder geparkeerd wordt.

Aan de zuid-westzijde wordt de nieuwe straat begeleid door een appartementencomplex in drie bouwlagen. Aan de noord-oostzijde van de nieuwe straat ligt het appartementencomplex in drie bouwlagen terug waardoor een groen ingerichte pleinruimte ontstaat, een hof.

Centraal in de hof wordt een ontsluitingsblok gesitueerd waardoor de hof wordt opgedeeld in twee hofruimten. Vanuit het ontsluitingsblok met lift en trappen worden de woningen op de verdiepingen ontsloten door middel van galerijen die afwissend aan de voor- of achterkant van de woonbebouwing lopen.

Aan de Molenweg wordt een hoger bouwblok in vier bouwlagen geprojecteerd met een accent van vijf bouwlagen op de hoek Molenweg Klaverstraat. Hiermee wordt gereageerd op het onlangs gerealiseerde tegenover liggende woonblok in 5 bouwlagen op de hoek Molenweg-Dikkeboomweg.

In dit hogere deel van vijf bouwlagen op de hoek Molenweg/Klaverstraat wordt een aparte doelgroep van de Driestroom gehuisvest. Op de begane grond op de hoek Molenweg/Klaverstraat is ruimte voor een zorgvoorziening voor de buurt en zijn wat kantoorfaciliteiten geprojecteerd. Verder heeft iedere verdieping van de Driestroom vijf woonunits en een gemeenschappelijke huiskamer. Het totaal aantal units voor de Driestroom komt daarmee op 22.

Het plan kent in totaal 87 gestapelde woningen in de huursector, waarvan de begane grond woningen beschikken over een achtertuin.

Onder de centrale hof ligt een parkeerkelder die ontsloten wordt vanaf de Klaverstraat. In de kelder zijn tevens de bergingen en een fietsenstalling opgenomen.

In stedenbouwkundige zin zijn er geen bezwaren tegen onderhavig plan en wel om de volgende redenen.

- plan past qua bouwmassa goed binnen de stedenbouwkundige structuur van de Wolfskuil;
- plan past qua bouwmassa en functie goed in het gedifferentieerde beeld van de Molenweg;
- parkeren is uit het zicht op eigen terrein opgelost;
- er ontstaat een autovrije binnenhof aan een nieuw toe te voegen straat tussen Molenweg en Bosbesstraat;
- de buurt krijgt er een zorgvoorziening bij;
- er ligt een positief advies van de Commissie Beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk Beleid

2.1 Inleiding

Om het plan te verankeren in het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie, regio en de gemeente Nijmegen wordt in dit hoofdstuk het relevante ruimtelijk beleid besproken.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De ruimtelijke ordening krijgt gestalte door de inzet van uiteenlopende bevoegdheden en middelen: juridisch, financieel, bestuurlijk en communicatief. Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de wetgever, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de begrenzing aan van de besluitmogelijkheden van lagere overheden in de 'juridische kolom'. Als nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels worden gesteld aan de inhoud van bestemmingsplannen. In 2009 is de AMvB Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch moeten doorwerken in provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen.

Inmiddels wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gewerkt aan een nieuwe AMvB Ruimte, die in juridische termen wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is deels gebaseerd op eerdere planologische kernbeslissingen en beleidsnota's, die in de SVIR worden herbevestigd (o.a. grote rivieren, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke waarden). Op een later moment, naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR (onder andere voor rijksvaarwegen, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, ecologische hoofdstructuur). Het Barro treedt gefaseerd in werking.

Hieronder volgen de voor dit (bestemmings)plan relevante hoofdlijnen van het besluit.

Bundelen van verstedelijking

Het bundelen van verstedelijking maakt het eenvoudiger om steden te ontsluiten en infrastructuur en voorzieningen optimaal te benutten. Concentratie van nieuwe bebouwing beperkt de noodzaak om de open ruimte te bebouwen. De variatie tussen stad en land blijft behouden. Bij provinciale verordening wordt het bestaand bebouwd gebied aangewezen.

De AMvB Ruimte bepaalt dat om de bundeling van bebouwing en een zorgvuldig gebruik van de ruimte te bevorderen worden in de provinciale verordening regels moeten worden gesteld voor nieuwe bebouwing binnen en aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing. Ook voor (herbestemming locatiebeleid voor economische activiteiten, van) bestaande bebouwing buiten het bestaand bebouwd gebied worden regels gesteld. De provinciale verordening geeft tevens de regels voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing buiten bestaand bebouwd gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (voorheen Nota Ruimte)

De Nota Ruimte is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. De nota Ruimte legt het nationaal ruimtelijk beleid vast tot 2020, met een doorkijk tot 2030. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Het Rijk richt zich daarbij primair op de gebieden die deel uitmaken van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden, hoofdverbindingssassen en de ecologische hoofdstructuur.

Inmiddels heeft het Kabinet de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid wordt geactualiseerd en geïntegreerd. Daarbij worden scherpe keuzes gemaakt, die gevolgen hebben voor Nijmegen en de regio. De ontwerp SVIR laat een sterke focus zien op het herstel van de economie met prioriteit bij de ontwikkeling van de mainports, greenports en brainport met bijbehorende achterlandverbindingen. Voorheen benoemde nationale belangen, zoals verstedelijking en de bescherming van nationale landschappen worden losgelaten. Dat geldt ook voor onderdelen van het natuurbeleid, zoals de rijksbufferzones en groen in en om de stad. Na parlementaire behandeling zal de SVIR naar verwachting eind 2011 worden vastgesteld en kan deze in werking treden.

Hieronder volgen de voor dit (bestemmings)plan relevante hoofdlijnen van de Structuurvisie.

Knooppunt Arnhem-Nijmegen als één van de nationale stedelijke netwerken

Het rijk benoemt Arnhem - Nijmegen als één van de nationale stedelijke netwerken en deels als economische kerngebied. De nationale stedelijke netwerken vormen samen met de hoofdverbindingssassen de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland. Het rijk richt de beschikbare budgetten voor o.a. ruimtelijke ontwikkeling, transformatie, infrastructuur, bedrijven-terreinen en groen in en rond de stedelijke gebieden met voorrang op de gebieden en netwerken die behoren tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daarnaast is Nijmegen één van de dertig steden die betrokken zijn bij het grotestedenbeleid.

Kenmerkend voor het knooppunt Arnhem-Nijmegen is de centrale ligging tussen de Randstad en het Duitse Rijn/Roergebied. Kenmerkend voor het knooppunt is de brede economische structuur gebaseerd op kernkwaliteiten als een groot aanbod aan internationale vervoersmodaliteiten, de aanwezigheid van kenniscentra en een gevarieerd aanbod van woon-, werk- en landschappelijke milieus. De kennis- en innovatieclusters binnen de driehoek Nijmegen - Enschede - Wageningen hebben een vooraanstaande positie in de voedingstechnologie, onderzoek en gewasveredeling ('Food Valley' Wageningen) en de gezondheidszorg ('Health Valley' Nijmegen). Voor de versterking van de economische structuur is het van belang het kennis- en gezondheidszorg-cluster verder te benutten. Belangrijk voor de internationale positionering van het KAN-gebied is de afstemming met Emmerik en Kleef en de HST-Oost. Het gebied kent verder een aantal majeure opgaven op het gebied van waterberging, stedelijke herstructurering en infrastructuur.

2.3 Provinciaal Beleid

Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening provincie Gelderland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland staat in de Algemene Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, voorheen het Streekplan Gelderland 2005. Het streekplan is in september 2005 van kracht geworden. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het streekplan verdeelt Gelderland ruwweg in drie soorten gebieden. Voor elk van deze gebieden is het beleid verschillend. In de stedelijke netwerken, waaronder de Stadsregio Arnhem – Nijmegen moet vooral de verstedelijking van Gelderland plaatsvinden. Binnen het groen-blauwe raamwerk (onder andere nationaal landschap Gelderse Poort) geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. In het multifunctionele gebied staat het de gemeenten vrij zelf het ruimtelijk beleid te bepalen, rekening houdend met de waardevolle landschappen in deze gebieden.

Hieronder volgen de voor dit plan relevante hoofdlijnen van de Structuurvisie.

Stedelijke ontwikkeling

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken". Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan de basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. De provincie heeft afspraken gemaakt met de regio's om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken in zoekzones voor stedelijke functies.

Wonen

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten - samenwerkend in de onderscheiden (WGR-) regio's - voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP wordt periodiek bijgesteld om de afstemming tussen de (kwalitatieve) vraag en aanbod op de woningmarkt te actualiseren.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven hoe zij die belangen gaan realiseren. De wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Daarmee stelt de provincie eisen aan de ruimtelijke besluiten van gemeenten. De provincie richt zich op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, wonen, detailhandel, natuur en water. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen: Streekplan Gelderland 2005). De RVG is d.d. 15 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 21 januari 2011 in werking getreden.

Hieronder volgen de voor dit plan relevante hoofdlijnen van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Verstedelijking

De Ruimtelijke Verordening legt het rijksbundelingsbeleid voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vast door met voorschriften die bepalen dat nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel plaatsvindt: binnen bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones bedrijventerreinen uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan plaatsvinden buiten deze gebieden. Het gaat dan om nieuwe bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied, bij functieverandering naar een niet-agrarische functie, bij oprichting van nieuwe landgoederen en voor uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de genoemde gebieden en als de ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wonen

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten levert de provincie aan de regio's informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie wordt per regio als indicatieve taakstelling door GS vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde KWP voor de betreffende regio en de daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het Regionaal Plan (RP) vormt een richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele- en sociale ontwikkelingen. Met het Regionaal Plan wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In dit Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

Hieronder volgen de voor dit plan relevante hoofdlijnen van het Regionaal Plan:

Wonen

Centraal in de ruimtelijke structuur van de stadsregio staat de ontwikkeling van het stedelijk kerngebied: een min of meer verstedelijkte, samenhangende zone die zich uitstrekt van Zevenaar via Arnhem en Nijmegen tot aan Wijchen. De precieze taakstelling voor wonen tot 2020 is nog niet helemaal duidelijk. Wel is bekend dat in de regio in de periode 2005-2015 tenminste 34.000 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zullen door herstructurering van bestaande wijken circa 8.000 woningen in dezelfde planperiode gesloopt en vervangen worden.

Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

2.5 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030

De gemeenteraad heeft op 2 juni 2010 de 'Structuurvisie Nijmegen 2010, kansen voor ontwikkeling tot 2030' vastgesteld. De Structuurvisie schetst de ruimtelijke ambities tot 2030 en maakt duidelijk waar de stad op aan koerst. Het is een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, maar ook een ontwikkelingskader voor investeringen. Het werkingsgebied van de Structuurvisie is het hele grondgebied van Nijmegen in relatie tot ontwikkelingen in de regio of in (inter)nationaal verband. De Structuurvisie geeft een concrete invulling aan de inhoudelijke en politieke ambities van de gemeente. Voor de Structuurvisie is geen nieuw beleid ontwikkeld. Alleen de ruimtelijke gevolgen van vaststaand beleid zijn er in samengebracht. De Structuurvisie wordt in de loop van 2012 geactualiseerd. Daarin wordt onder andere nieuw beleid en het nieuwe Coalitieakkoord, verwerkt.

De Structuurvisie gaat gepaard met een wettelijk verplicht uitvoeringsprogramma, dat is gekoppeld aan de Stadsbegroting. In Nijmegen is ervoor gekozen om iedere vier jaar een nieuw uitvoeringsprogramma op te stellen, waarin per coalitie accenten gelegd kunnen worden en om te bepalen of het nodig is om de ruimtelijke ambities bij te stellen.

Ruimtelijke ambities voor Nijmegen 2030

In de Structuurvisie worden de ambities van Nijmegen uitgewerkt voor de beleidsvelden: wonen, economie, maatschappelijk beleid, bereikbaarheid en parkeren, groen en water, milieu, beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie. Dit zijn de ambities waaraan de komende jaren wordt gewerkt:

- Nijmegen omarmt de Waal
- Goede bereikbaarheid met duurzame vervoerswijzen
- Multifunctionele Knopen met een eigen identiteit
- Meer ruimte voor groen en water
- Wonen in sterke en ongedeelde wijken
- Vitale werkgebieden, kansen voor bedrijvigheid

2.6 Conclusie

Met uitzondering van het geldende bestemmingsplan staan de diverse beleidsnota's van de verschillende overheden de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om realisatie van het plan door middel van een projectafwijkingsbesluitprocedure te regelen.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Vanuit planologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

3.1 Wonen

Woonvisie 2009-2020

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is vastgelegd in de Woonvisie 2009-2020., Wonen Leeft! In de woonvisie worden de volgende strategische keuzes gemaakt voor Nijmegen:

Ongedeelde stad: voorkomen van een tweedeling tussen de bestaande stad en de Waalsprong en binnen wijken en stadsdelen. Het doel blijft om woonmilieus te realiseren waarin mensen graag wonen, met een positief gewaardeerd woonklimaat. Leefbaar, schoon, heel en veilig en met variatie in het aanbod zodat mensen niet noodgedwongen hun wijk uitmoeten als ze aan een nieuwe stap in hun wooncarrière toe zijn. Het behoud van deze doorstromers en stijgers komt de leefbaarheid en sociale structuur ten goede. We richten ons op binnenwijkse wooncarrières en meer treden op de woonladder. Daarvoor is het ook nodig dat het aanbod, de spreiding en de kwaliteit van voorzieningen in orde is. Een ongedeelde stad vraagt om meer dan alleen een gedifferentieerde woningvoorraad.

Bewoners binden is het tweede centrale uitgangspunt. We willen zorgen dat mensen een positieve keuze kunnen maken. Dat kan alleen als we rekening houden met de individuele wensen en financiële mogelijkheden. Dat kan met een adequaat nieuwbouwbeleid en is ook richtinggevend voor de kwaliteitsimpuls in wijken, willen we ook de kansen benutten om nieuwe bewoners aan te trekken. Dat vraagt om wervende woonmilieus, van hoogstedelijk tot meer ontspannen.

Door een hoge kwaliteit van woningen en woonomgeving en de nodige keuzevrijheid te bieden kunnen bewoners aan Nijmegen gebonden worden. Hierbij spelen ook voorzieningen, economische structuur en cultureel klimaat een rol.

De beleidslijn wonen voor de wijk

De Molenweg ligt in de wijk Wolfskuil. De Wolfskuil valt onder stadsdeel Nijmegen Oud-West. Voor dit stadsdeel wordt de herstructurering van de slechte delen van de voorraad voortgezet. Met het verdwijnen van het tuincentrum Jacobs en herinrichting van het terrein wordt ook een kwaliteitsverbetering voor het gebied beoogd. Hierbij richten we ons meer op de differentiatie en kwaliteit in het woningaanbod. Meer variatie in aanbod maakt het mogelijk dat de dat bewoners die stap in hun wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. Het aantal ouderen in de Wolfskuil zal de komende jaren licht toenemen. Op het gebied van wonen en zorg vraagt deze wijk nog aan toevoegingen van levensloopgeschikte woningen. Tevens is er nog behoefte aan een wijkservicepunt, voor ontmoeting of van waaruit zorg geleverd of gehaald kan worden. Dit maakt het stadsdeel toekomstgeschikt en bindt een langzaam ouder wordende bevolking.

De appartementen die worden gerealiseerd worden toegankelijk gebouwd, zodat ook ouderen en mensen met een functiebeperking de woning kunnen bewonen. Daarnaast wordt in dit project de combinatie van wonen en zorg gerealiseerd. Er wordt een verzorgd wonen project gerealiseerd, van 22 wooneenheden, met gemeenschappelijke ruimten, waarbij bewoners weliswaar zelfstandig wonen, maar 24 uur zorg in de nabijheid aanwezig is. Tevens gemeenschappelijke ruimten en behandelingsruimten.

Alle 87 woningen en 22 wooneenheden met zorg worden in de betaalbare huurcategorie opgeleverd. Hiermee is voldaan aan de financiële randvoorwaarde vanuit de gemeente.

Conclusie

De invulling van het appartementencomplex past binnen de beleidslijn van de gemeente Nijmegen. Middels invulling van een plan met zowel appartementen in de betaalbare prijsklasse als appartementen gecombineerd met zorg wordt een aanvullend woonmilieu gecreëerd. De appartementen zijn o.a. geschikt voor senioren en voldoen hiermee aan de wens voor meer 'gewone' geschikte woningen voor senioren in de Wolfskuil. Dit woongebouw past derhalve binnen het woonbeleid van de gemeente Nijmegen.

3.2 Verkeer

3.2.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

De parkeergarage wordt via de Klaverstraat ontsloten. In de huidige situatie heeft de Klaverstraat eenrichtingverkeer voor gemotoriseerd verkeer waarbij het is toegestaan de Klaverstraat vanaf de Molenweg in te rijden. Voor de nieuwe ontwikkeling is het van belang dat de Klaverstraat tussen in- en uitrit parkeergarage en Molenweg geschikt wordt gemaakt voor gemotoriseerd verkeer in twee richtingen. Hiervoor is een verkeersbesluit nodig en dient de Klaverstraat voor dit deel gereconstrueerd (verbreed) te worden.

Langzaam verkeer

Het plangebied kan vanuit elke toegang ontsloten worden door fiets en voetganger.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Molenweg. Deze bevinden zich ter hoogte van de Fuchsiastraat.

3.2.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie en de hierin aangegeven parkeercijfers van het CROW publicatie 182. Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Rest bebouwde kom".

Voor het bouwplan zijn de volgende parkeeraantallen nodig:

Aantal woningen	Type woning	normering	aantal parkeerplaatsen
17	prijsklasse middel	1,7	28,9
70	prijsklasse goedkoop	1,45	101,5
22	zorgwoning	0,45	9,9

In totaal zijn 141 parkeerplaatsen benodigd. Van deze parkeerplaatsen dienen 109 x 0,3pp = 33pp openbaar toegankelijk te zijn voor bezoek.

In de bouwaanvraag zijn 110 parkeerplaatsen weergegeven.

zorgsteunpunt:

Het zorgsteunpunt is 110m² en via dubbelgebruik kan van de parkeervoorzieningen van de woningen gebruik worden gemaakt.

Ontheffing

Gezien de specifieke omstandigheden op het terrein zijn deze parkeerplaatsen alleen te realiseren in een parkeerkelder. Voor Portaal is het in de huidige situatie niet mogelijk om een parkeerkelder voor alle auto's te bouwen in verband met de kosten. In overleg is besloten om een kleinere parkeerkelder te realiseren. In verband met het leefklimaat van en aanzicht voor de bewoners is er van afgezien om ook op maaiveldniveau parkeren te realiseren. De gemeente heeft met Portaal afgesproken dat er 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd.

De gemeente vindt dat vanwege de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de specifieke doelgroep, de ontheffing verleend kan worden.

Conclusie

Op basis van artikel 2.5.30, lid 4 van de Bouwverordening besluit het college daarom vanwege het belang van dit project en vanwege het feit dat het voor Portaal in deze specifieke situatie economisch gezien redelijkerwijs niet mogelijk is aan de parkeernorm te voldoen, ontheffing te verlenen van de parkeereis en van de parkeerbijdrageregeling.

Portaal moet voldoen aan het realiseren van 110 parkeerplaatsen, 97 op eigen terrein en 13 in de openbare ruimte.

3.2.3 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategorisering kaart is bepaald welke snelheidregime er geldt. Op de GOW-A, GOW-B en de industrieterreinen geldt 50 km/h. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/h. De Molenweg is ingericht als 50 km/h weg. De omliggende straten zijn ingericht als 30 km/h zone.

3.3 Fysieke veiligheid

Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid

Ruimtelijke ordening is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst.

Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed aansluiten op de omgeving. Een extra aandachtspunt hierbij is de mogelijke vestiging van zorgbehoevenden in dit complex. Men dient bij de verdere uitwerking van het plan rekening mee te houden met de mate van zelfredzaamheid van deze bewoners.

Op basis van het voorgelegde plan zijn er echter geen beperkende factoren te constateren.

Situering van gebouwen

In verband met brandveiligheid kan het Bouwbesluit voorwaarden stellen aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar.

Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen bijzondere beperkingen ten aanzien van de situering van gebouwen onderling.

Bluswatervoorziening

De brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Aangezien hier naast woningen ook sprake is van een ondergrondse parkeergarage is 60 m³ vereist. Afstand van de primaire bluswatervoorziening tot de brandweertoegang(en) van de gebouwen mag maximaal 40 meter bedragen.

Gezien de aard van dit complex is hier gekozen voor aanleg van een droge blusleiding. Hiervoor zijn nadere afspraken gemaakt met de brandweer.

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft zijn met name de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang en/of brandweertoegang(en) van het complex c.q. de woningen op de begane grond vanaf de weg van belang. Er zijn afspraken gemaakt met betrekking tot een opstelplaats voor de brandweer.

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen beperkingen ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan, mits men bij de verdere uitwerking voldoet aan de bovenstaande randvoorwaarden voor bluswater en bereikbaarheid. Het advies van de brandweer is, onder die voorwaarden, dus positief.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in de 'Nijmeegse Bouwverordening' (artikel 2.5.3 en artikel 5.1.2) en de nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'.

3.4 Cultuurhistorie

Op het terrein bevinden zich geen panden met een monumentale status en het terrein ligt ook niet in een van rijkswege beschermd Stadsgezicht of in een van gemeentewege beschermd Stadsbeeld. Monumentale belangen zijn hier dus niet in het geding.

3.5 Milieu

3.5.1 Milieu Bedrijvigheid

Algemeen

Bedrijvigheid is in de zin van de Wet milieubeheer die bedrijvigheid die vermeld staat in bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en als zodanig als inrichting aangemerkt kan worden.

Het te realiseren wooncomplex valt hier slechts onder voor wat zijn centrale gemeenschappelijke installaties betreft. Voor het overige worden de woningen en het centrale zorgpunt niet aangemerkt al een inrichting.

De invulling kan als passend binnen de naaste omgeving worden aangemerkt, daar hier de invulling ook voornamelijk wonen aangevuld met wat lichte bedrijvigheid, voornamelijk in de vorm van detailhandel, wordt gekenmerkt.

Bedrijvigheid

De planvorming en de in de naaste omgeving aanwezige bedrijvigheid beïnvloeden elkaar wederzijds niet.

Indirecte hinder

Met betrekking tot de te verwachten indirecte hinder, het aan- en afrijden van bewoners en bezoekers van het complex, kan opgemerkt worden dat de in de planvorming opgenomen parkeervoorziening er voor zorg draagt dat deze tot een minimum beperkt blijft voor wat parkeeroverlast in de wijk betreft.

Voorts kan opgemerkt worden dat de Molenweg een drukke wijkontsluitingsweg is met een dergelijk verkeersaanbod dat de extra verkeersaantrekkende werking die dit plan genereert niet tot een significante stijging van de verkeersbewegingen op de Molenweg aanleiding zal geven.

3.5.2 Luchtkwaliteit

Bij toetsing van een ruimtelijk plan op luchtkwaliteit moet conform regelgeving gelet worden op de volgende 2 aspecten:

- a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
- b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad a. het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5. In een regeling is nader uitgewerkt dat een woningbouwplan met minder dan 1500 woningen en één ontsluitingsweg, minder dan 3% bijdraagt. Dit plan voor 109 woningen met centraal zorgpunt op terrein Jacobs aan de Molenweg zal derhalve NIBM zijn en hoeft derhalve niet aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden.

Ad b. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het plan betreft geen gevoelige bestemmingen, zodat ook dit aspect geen belemmering voor het plan inhoudt.

3.5.3 Geluid

Wonen is een geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Het gebied ligt binnen de zones van een tweetal gezoneerde wegen namelijk de Molenweg en de Wolfskuilseweg. De Wet geluidhinder is daarom van toepassing wat o.a. betekent dat akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai op grond van deze wet verplicht is.

Uit het akoestisch onderzoek dat voor het bouwplan is uitgevoerd blijkt dat voor de Wolfskuilseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Voor de Molenweg wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder van 48 dB bij een deel van de te bouwen woningen wel overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting bij de nieuw te bouwen woningen te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk respectievelijk hebben grote bezwaren (zoals beperking uitzicht, stedenbouwkundige overwegingen e.d.); maatregelen om anderszins zinvolle geluidreducties te bereiken zijn evenmin haalbaar.

Dit betekent dat een Hogere Waarde voor de bouw van de geluidbelaste woningen nodig is. Deze Hogere Waarde kan alleen worden verleend als aan de eisen die hieruit op grond van de Wet geluidhinder en het Nijmeegse Hogere Waarden beleid (2007) voortvloeien wordt voldaan.

In het bouwplan dat inmiddels is ontwikkeld is hier rekening mee gehouden en zijn diverse maatregelen in het bouwplan geïntegreerd; door deze combinatie van maatregelen kan zowel aan de Wet geluidhinder als aan het Nijmeegs geluidbeleid worden voldaan.

Ook worden er op grond van het Bouwbesluit maatregelen getroffen om een goed akoestisch binnenklimaat bij de geluidbelaste woningen te realiseren.

Omdat in dit bouwplan goed rekening is gehouden met genoemde eisen is het toestaan van deze Hogere Waarde mogelijk. Een Hogere Waarde procedure zal gelijktijdig met het projectafwijakingsbesluit worden gevolgd.

In de rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (11 maart 2011, Peutz bv) is meer detailinformatie te vinden.

3.5.4 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

- Verkennend bodemonderzoek aan de Molenweg 49 te Nijmegen, Milon B.V., kenmerk 20101694, d.d. 4 oktober 2010;
- Verkennend asbest- en indicatief civieltechnisch onderzoek voor de Molenweg 49 te Nijmegen, Milon B.V., kenmerk 20101735 en 20101752, d.d. 4 oktober 2010;
- Verkennend onderzoek ten aanzien van het terrein aan de Molenweg 71 te Nijmegen, Peutz b.v., rapportnummer FZ 2872-1, d.d. 28 januari 2009.
- Verkennend asbest- en indicatief civieltechnisch onderzoek voor de Molenweg 71 te Nijmegen, Milon B.V., kenmerk 20101512 en 20101758, d.d. 4 oktober 2010;
- Nader bodemonderzoek aan de Molenweg 71 te Nijmegen, Milon b.v., kenmerk 20111123, d.d. 1 juli 2011.

Uit het bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Molenweg 49 blijkt:

- De grond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK (0 – 0,5 meter diep) en kobalt (0,5 – 2,0 meter diep);
- Het grondwater is niet verontreinigd;
- In de bodem is geen asbest aangetoond.

Uit de bodemonderzoeken ter plaatse van Molenweg 71 blijkt:

- De grond is vanaf 1,0 tot 6,0 meter diep sterk verontreinigd met minerale olie. In totaal is circa 1450 m³ sterk verontreinigd. Ook het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. De omvang van de sterke grondwaterverontreiniging wordt geraamd op circa 1.950 m³;
- De omvang van de verontreiniging is op het terrein aan de Molenweg 71 voldoende in beeld gebracht. De verontreiniging is in de richting van het aangrenzende perceel aan de Klaverstraat niet in beeld gebracht;
- Naast olie is de grond onderzocht op de aanwezigheid van zware metalen en PAK. Hieruit blijkt dat de grond in het algemeen licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood en zink (0 – 0,5 meter diep);
- In de bodem is geen asbest aangetoond.

Op de locatie Molenweg 71 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de toekomstige situatie krijgt de locatie de functie wonen. Het terrein wordt grotendeels voorzien van een parkeerkelder, ook ter plaatse van de bodemverontreiniging. Onaanvaardbare risico's bij de beoogde gebruiksfunctie wonen (grotendeels onderkelderd) worden niet verwacht.

Voor graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond of onttrekking van het verontreinigde grondwater moet een melding op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming worden ingediend. De initiatiefnemer is op de hoogte van de bodemverontreiniging en heeft in zijn planexploitatie hiermee rekening gehouden.

Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging.

3.5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Met betrekking tot externe veiligheid kunnen twee typen risico's worden onderscheiden

- a. Externe veiligheid door inrichtingen c.q. bedrijven.
- b. Externe veiligheid door het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportwegen.

a. Inrichtingen en bedrijven

Het gestelde onder a. wordt geregeld in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI). Dit besluit

kent een nadere verdeling naar plaatsgebonden risico's (PR) en groepsgebonden risico's (GR).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen/bedrijven aanwezig die onder dit besluit vallen.

b. Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen modaliteiten aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is.

Ook zijn er geen hogedruk aardgasleidingen in de naaste omgeving aanwezig.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de planvorming.

3.5.6 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in het actieplan klimaat 2008-2012 van de gemeente Nijmegen vastgelegd.

Kernbegrippen zijn compensatie en adaptatie.

Compensatie

Is het tegengaan en verminderen van negatieve effecten op het klimaat. Dit kan door energiegebruik te beperken en/of duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken materialen uit vernieuwbare bronnen.

Adaptatie

Is het aanpassen aan de wijzigende omstandigheden zoals extremere weersomstandigheden en een stijgende energieprijs. Voorbeelden hiervan zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van grotere piekbergingen voor neerslag.

In het stedenbouwkundige ontwerp zijn de oriëntatie van de bebouwing en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren.

Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en begroend oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op.

Verantwoord materiaalgebruik, beperking van energievraag en een verstandige positionering van functies dragen mede bij aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen.

Voor utiliteitsbouw en woningbouw liggen kernpunten bij terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere woonlasten en een gezondere, comfortabelere woning.

Om de mogelijkheden per plan in beeld te brengen kan de voor het bouwplan noodzakelijke EPC-onderzoek omgezet worden tot een energiescan. Daarmee kunnen zowel de warmtevraag als de koelingsbehoefte en de inzet van collectieve systemen onderzocht worden. Op die manier kan de bijdrage van dit project aan de hierboven genoemde doelstellingen in beeld worden gebracht.

De locatie is onder voorwaarden geschikt voor Koude-Warmte opslag. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met andere belanghebbenden in de omgeving en zal de milieuhygiënische situatie van de bodem en het grondwater mee moeten worden gewogen.

Het bouwplan zal een relatief groot dakoppervlak bevatten. Door dit oppervlak in te zetten voor zonne-energie, of waar het in het zicht licht, van begroeiing te voorzien kan de duurzaamheid van het ontwerp vergroot worden.

3.6 Natuur en Landschap

3.6.1 Ecologische Hoofdstructuur

Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS een 'nee, tenzij'-regime. Indien een voorgenomen ingreep de 'nee, tenzij'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het 'nee, tenzij'-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden. Bevoegd gezag voor de beoordeling van het beoogde project en eventuele compensatieverplichtingen is de provincie Gelderland.

Gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op gebieden die zijn aangewezen op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend Europees netwerk van beschermde natuurgebieden.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In het vergunningentraject speelt het voorzorgsbeginsel een belangrijke rol. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat alle aspecten die met een project samenhangen (zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten) en de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kan brengen, moeten worden onderzocht. Toestemming wordt alleen verleend als op basis van de beste wetenschappelijke kennis zekerheid kan worden verschaft dat het project de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengt. Bij twijfel wordt geen toestemming verleend. Als een project niet in een Natura 2000-gebied plaatsvindt, kan het mogelijk toch schade aanbrengen aan een Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de zogenaamde “externe werking” genoemd. Ook kan het project mogelijk schadelijke gevolgen hebben in combinatie met andere projecten. Dit wordt “cumulatieve effecten” genoemd.

Op basis van de afstand, aard van de ingreep en tussenliggende Barrières zijn uitstralende effecten op de EHS, PEHS en natura 2000 gebieden niet aan de orde.

3.6.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. In de Flora- en faunawet zijn EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn) en het internationale CITES-verdrag voor de handel in bedreigde diersoorten. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is: 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

Zorgplicht en Verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat. De Flora- en faunawet bevat daarnaast een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermde of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

Bij ruimtelijke ingrepen dient er altijd te worden nagegaan of er een vergunning nodig is op grond van de Flora en Fauna wetgeving. Dit is gebeurd aan de hand van Quick-scan Flora en Fauna Molenweg 71 te Nijmegen (1 oktober 2010).

Aangegeven is dat het terrein potentieel geschikt is voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Uit twee eerdere veldbezoeken is gebleken dat de functie van paarverblijven is uitgesloten.

Na uitvoering van het naderonderzoek is een mitigatieplan opgesteld (30 maart 2012). Aangegeven wordt de het bestaande pand gesloopt gaat worden. In het gebouw huizen Gewone Dwergvleermuizen. Twee weken voorafgaande aan de sloop moeten twee vleermuiskasten worden geplaatst. Het gebouw moet minimaal 1 week voor de start ongeschikt gemaakt worden en gecontroleerd worden tijdens de nacht voor aanvang sloop.

Bij oprichten van het gebouw dienen op minimaal 4 geschikte locaties duurzame verblijfsmogelijkheden voor de gewone dwergvleermuis te worden gecreëerd.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Aanbevelingen en mitigerende maatregelen uit de quick-scan moeten worden nagestreefd om overtreden op de flora en fauna wetgeving te voorkomen.

3.6.3 Groene hoofdstructuur

Binnen het plangebied is geen groen uit de groene hoofdstructuur aanwezig.

3.7 Waterhuishouding

3.7.1 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 en de Waterwet.

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (2 juli 2003)
- Landelijke Handreiking Watertoets 2 (RIZA, december 2006)
- Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland 22 december 2009)

3.7.2 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Wolfkuil. Voor dit gebied zijn het "Waterplan Nijmegen (2001) & Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 t/m 2016" relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

3.7.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

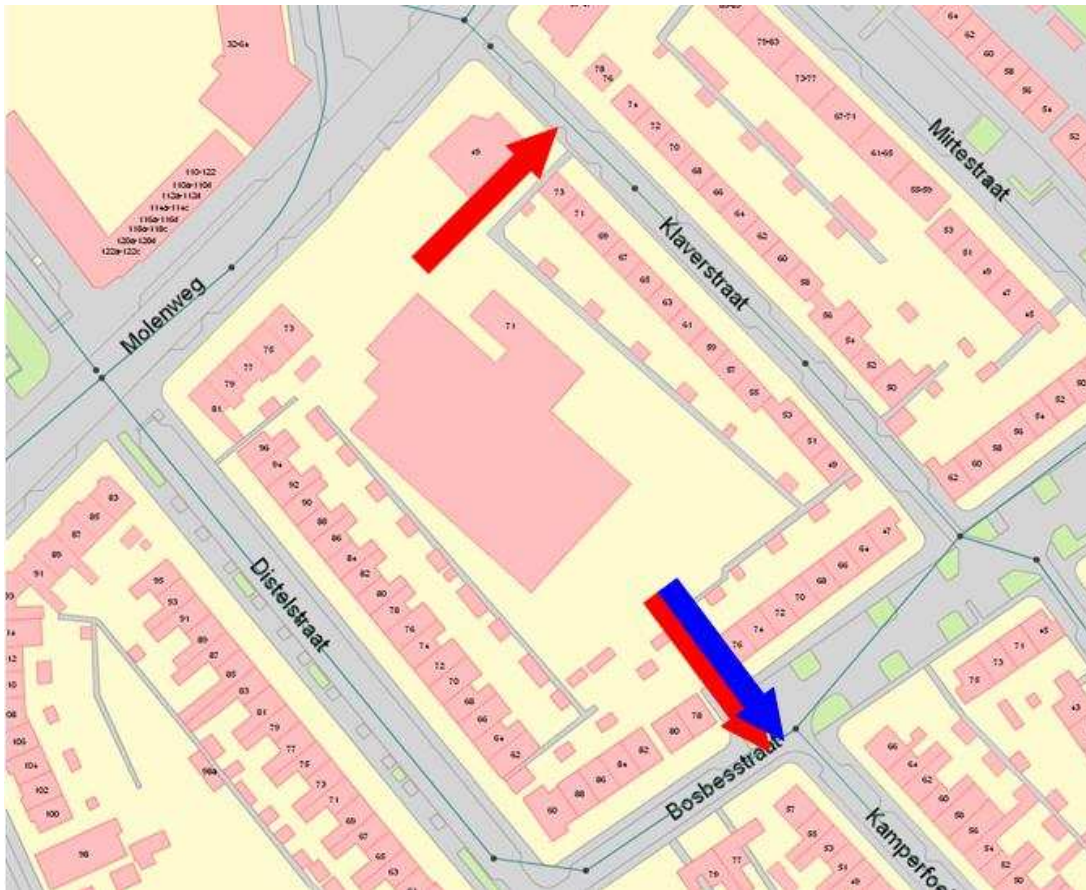
3.7.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich in niet een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

3.7.5 Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Molenweg. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. 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 geïnfiltreerd wordt en geen ontheffing wordt verleend, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Aan de Klaverstraat zal vuilwater worden aangeleverd en deze wordt aangesloten op het bestaande riool. Aan de achterzijde zal vuilwater en hemelwater gescheiden worden aangeleverd op een nieuwe put op het bestaande riool aan de Bosbesstraat. (zie kaartje). In de toekomst kan bij een totale rioolvervanging het hemelwater richting het infiltratieriool aan de Distelstraat.



3.8 Archeologie

3.8.1 Beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, erop gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemversterking archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft Bureau Archeologie en Monumenten van de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld, waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven.

3.8.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in een zone van archeologisch belang (waarde 2 op de beleidskaart). Er is een hoge verwachting voor het aantreffen van het tracé van de Romeinse weg van Nijmegen naar Wijchen. Langs het tracé van deze weg geldt tevens een hoge verwachting voor het aantreffen van begravingen/grafvelden uit de Romeinse Tijd.

3.8.3 Voorwaarden

In de omgevingsvergunning is een voorwaarde opgenomen dat bij werkzaamheden dieper dan 0,50 meter het gebied eerst beoordeeld moeten worden op hun archeologische waarde.

Blijkt dat de bescherming van de verwachte waarden niet of onvoldoende mogelijk is dan dient voorafgaand aan verdere planvorming een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De kosten van het archeologisch onderzoek (inclusief uitwerking en rapportage) zullen als gevolg van de implementatie van het Verdrag van Valletta ten laste komen van de verstoorder van het bodemarchief (verstoorder betaalt-principe).

3.8.4 Informatieplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht dit binnen drie dagen te melden (artikel 53 Monumentenwet 1988) bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Hoofdstuk 4 Financieel-economische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de financieel-economische uitvoerbaarheid van het nieuwbouwplan besproken.

4.2 Exploitatie

Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied en de gemeentelijke plankosten. Deze kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Derhalve kan gesteld worden, dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Door de aanwezigheid van deze overeenkomst is er geen noodzaak een exploitatieplan te maken.

4.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening gaat er inspraak plaatsgevonden via de zienswijzeprocedure. Het ontwerp projectafwijkingsbesluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend, deze hebben geleid tot aanpassingen van het bouwplan.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor

In het kader van het Bor vooroverleg ex. artikel 6.18 is het concept van de ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de Inspectie VROM, het Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland

De volgende overleginstanties hebben een reactie gegeven op het concept:

Waterschap

Het plan bevat geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals bijvoorbeeld watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging). Daarom hoeft de watertoets niet verder doorlopen te worden.

Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

Inspectie VROM

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectafwijkingsbesluiten en -structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Provincie Gelderland

Bij brief van 22 oktober 2009 heeft de Provincie Gelderland aangegeven op welke wijze waarop en in welke mate de Provincie betrokken wil worden bij het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. In deze brief is gesteld dat voor plannen van puur lokaal belang geen rol is weggelegd voor de provincie en geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.

Het onderhavige plan is van puur lokaal belang en hoeft niet aangeboden te worden aan de Provincie voor het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg.

Besluit Hogere Waarde

Bijlage 1 Hogere Waarde besluit