

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.

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".

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 parkeerkencijfers 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 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.

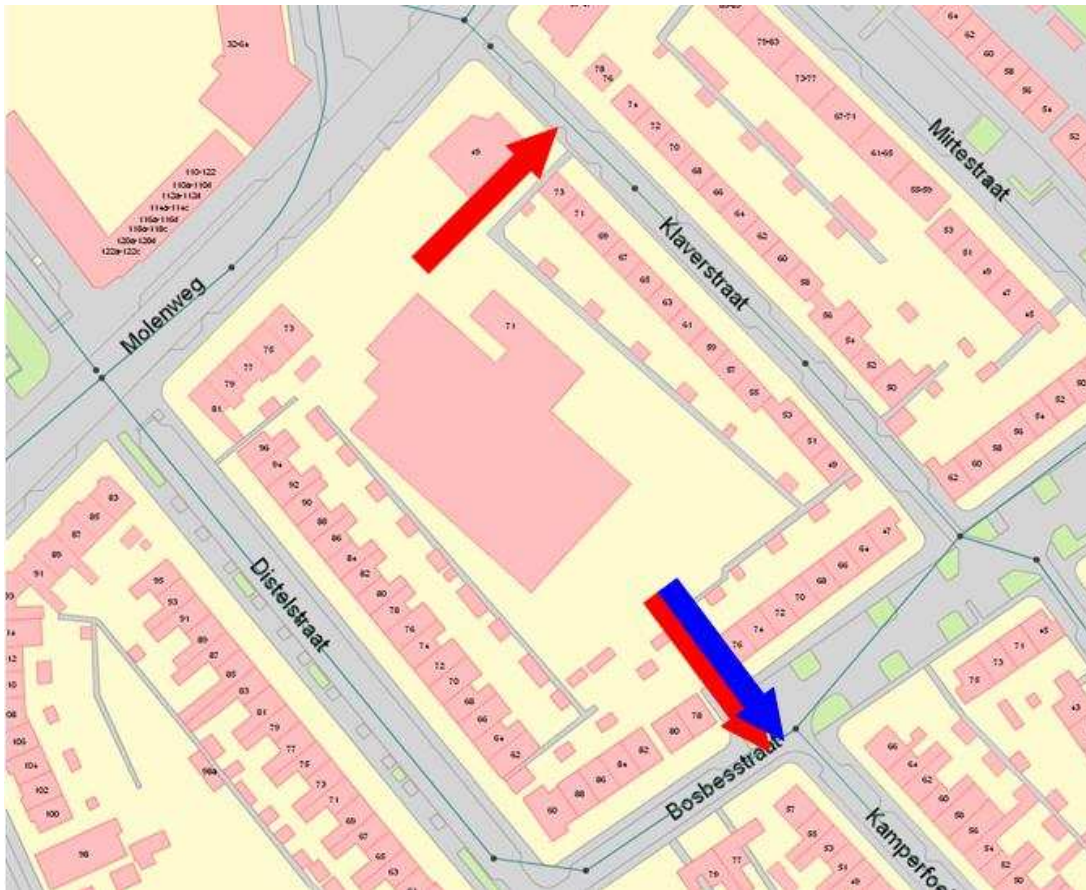
3.7.4 Grondwater

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 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

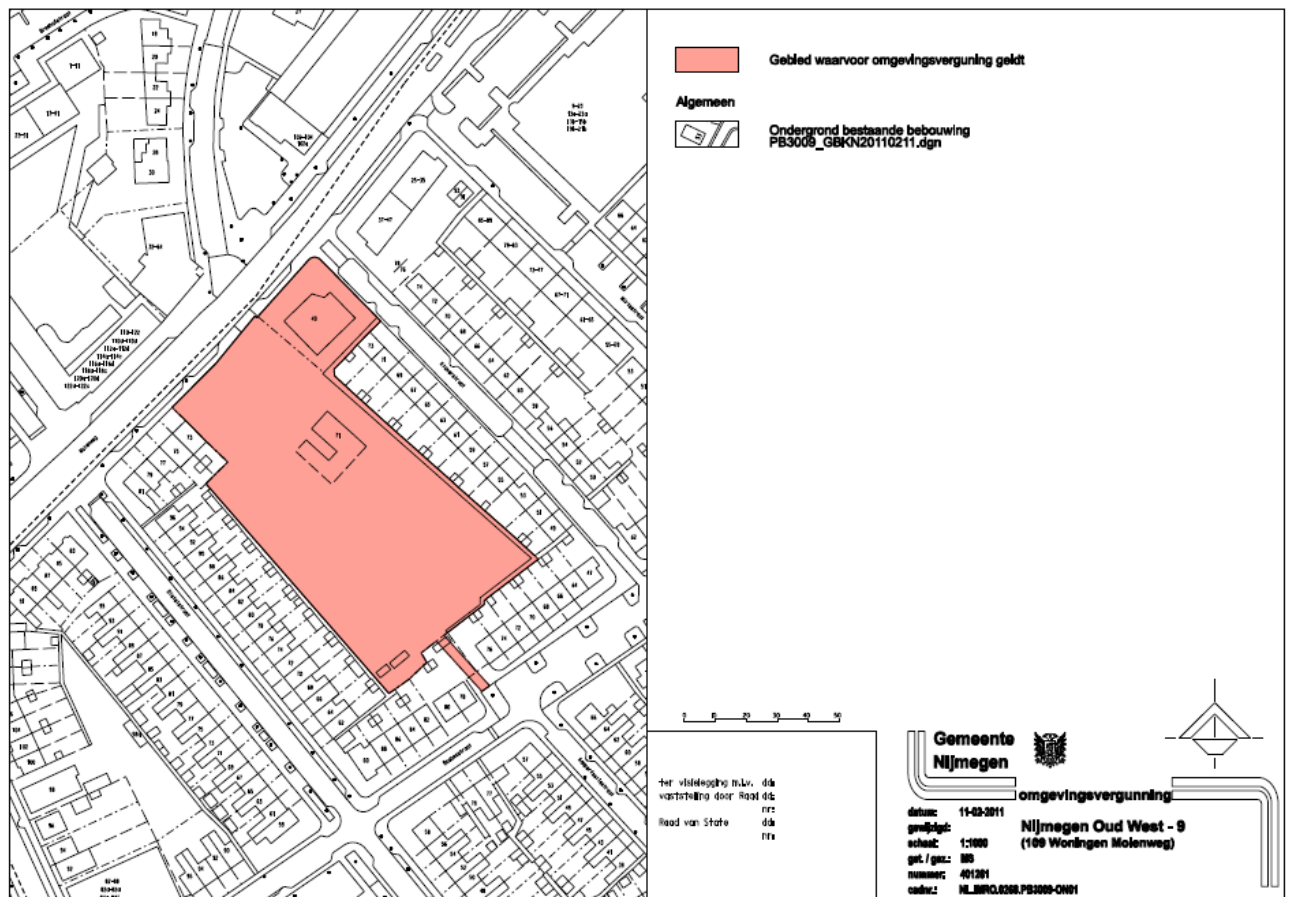
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten 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, 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 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

- d. 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 energieprijz. 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.

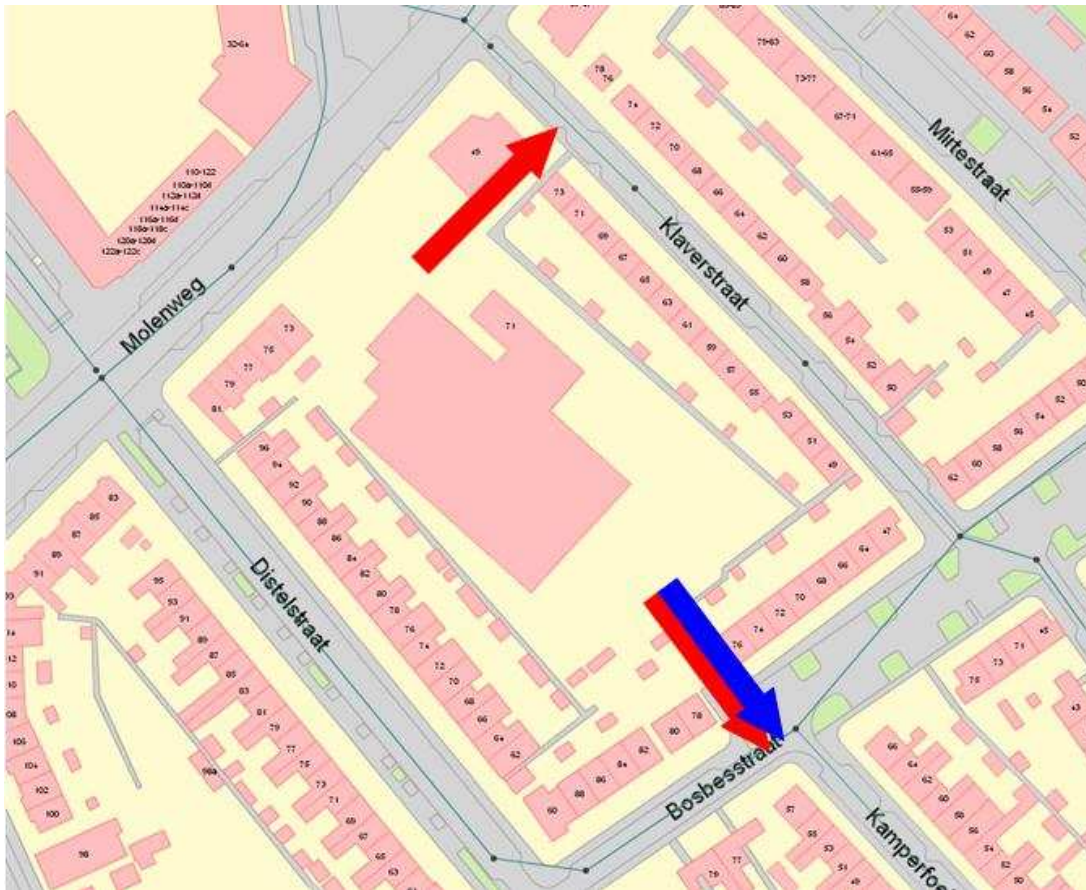
3.7.4 Grondwater

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