

Nijmegen Oud West - 14 (Sonnehaert)

Inhoudsopgave

Ruimtelijke Onderbouwing		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleid	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	10
Hoofdstuk 3	Sectoraal beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Wonen	11
3.3	Verkeer	12
3.4	Milieu	13
3.5	Water	17
3.6	Natuur & Landschap	18
3.7	Archeologie en Cultuurhistorie	19
3.8	Conclusie	20
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Economische uitvoerbaarheid	21
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 5	Vooroverleg	23

Ruimtelijke Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing gaat in op de functiewijziging en verbouwing van het gebouw Sonnehaert op Vlietstraat 22 te Nijmegen.

In 2012 hebben de ouders van Sonnehaert een nieuwe huisvesting aan de Sperwerstraat betrokken. Sindsdien staat het gebouw aan de Vlietstraat leeg. De eigenaar van het complex Sonnehaert is voornemens het pand te verhuren aan nieuwe gebruikers. De SSHN (Stichting Studentenhuisvesting Nijmegen) wil het gebouw in gebruik nemen ten behoeve van de huisvesting van studenten. In het pand zijn slechts beperkte werkzaamheden nodig om het geschikt te maken voor deze functie. In het pand kunnen ruim 150 studenten eenheden gerealiseerd worden. Naast studenteneenheden op de verdieping worden op de begane grond en in de kelder enkele nieuwe functies voorgesteld. In de voormalige recreatie/ eetruimte van het gebouw is een eenvoudig restaurant(B2 horeca vergunning) gepland. Hierbij wordt gedacht aan een eetgelegenheid voor studenten uit het pand en bewoners uit de buurt. De kleine winkel die nu al in het pand zit, krijgt een functie passend binnen de functie maatschappelijke voorziening. Tevens is inpandig een fietsenstalling ten behoeve van de studentenhuisvesting gepland.

De gemeente huurt tot de oplevering van het nieuwe Voorzieningshart in het Waterkwartier (2014) een deel van de begane grond als wijkcentrum. Na oplevering van het voorzieningshart zal ook deze ruimte worden ingezet voor functies binnen de reeds geldende maatschappelijke bestemming.

Ook het buitenterrein moet heringericht worden voor de nieuwe functie. Een nieuwe entree gelegen direct aan de Voorstadslaan, ontsluit het terrein voor gemotoriseerd verkeer. Hiermee wordt overlast in de Vlietstraat voorkomen. Vanaf deze entree krijgt het terrein een efficiënte inrichting met de noodzakelijke parkeerplaatsen. Naast parkeerplaatsen wordt het terrein voorzien van een ruime hoeveelheid fietsklemmen. Bestaande garageboxen worden hergebruikt voor het onderbrengen van afvalcontainers, fietsen en elektra.

Stedenbouwkundig gezien is de transformatie van een woongebouw voor ouders naar een woongebouw voor studenten een logische ontwikkeling. Het bestaande gebouw krijgt een nieuwe functie. Het uiterlijk aanzien van het gebouw verandert weinig. Het aantal parkeerplaatsen voor de studentenhuisvesting wordt in overeenstemming gebracht met de hiervoor geldende normering. Daarnaast wordt rekening gehouden met de behoefte aan fietsenstalling en inpandig hierin voorzien. De levendigheid op de begane grond blijft in stand door een deel van het gebouw te gebruiken als restaurant en overige maatschappelijke voorzieningen en functies.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. In het tweede hoofdstuk wordt het relevante beleid en in het derde hoofdstuk het sectorale beleid besproken.

In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een hoofdstuk over het vooroverleg van het plan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

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

2.2 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.

De provincie Gelderland heeft inmiddels een opvolger gemaakt van de algemene structuurvisie, namelijk de Ontwerp omgevingsvisie Gelderland die medio 2013 ter visie heeft gelegen.

Ontwerp Omgevingsvisie Gelderland

De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen: het Waterplan, Gelders Milieuplan, Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, de Structuurvisie en de Reconstructieplannen.

Aandacht voor steden

Er komt een sterker accent te liggen op stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Dit zijn de gebieden, waar nu al de meeste mensen wonen en werken en die ook in de toekomst met name veel jongeren zullen trekken. Voor de versterking van (boven)regionale voorzieningen ligt de focus op drie stedelijke netwerken: dit zijn sterk verstedelijkte zones die de vorm aannemen van een netwerk van grotere en kleinere compacte steden, elk met een eigen karakter en profiel binnen het netwerk. Stedelijke netwerken zijn van groot belang voor Gelderland als geheel: als motor voor de economie en vanwege de voorzieningen voor de gehele regio. In Gelderland zijn drie stedelijke netwerken:

- a. Apeldoorn-Zutphen-Deventer
- b. Arnhem-Nijmegen
- c. Ede-Wageningen

De provincie richt zich meer op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding steeds minder aan de orde zal zijn. De transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen, centra en voorzieningen naar nieuwe invullingen is essentieel. De provincie ondersteunt partijen graag om tot goede invullingen en keuzes te komen via procesondersteuning, faciliteren en/of kwaliteitsateliers. De provincie zet zich in voor de aanpak van leegstaand vastgoed en overcapaciteit, zonder de verantwoordelijkheid daarvoor weg te nemen bij vast goedeigenaren en gemeenten. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik helpt bij het motiveren van locatiekeuzes.

Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. Het uitgangspunt is dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wonen en bedrijventerreinen

De provincie heeft op regionale schaal afspraken met partners over wonen en bedrijventerreinen gemaakt. Deze afspraken blijven staan en worden met partijen verder doorontwikkeld. De provincie beziet daarnaast of regionale afstemming over detailhandel aan de orde kan zijn. Voor kantoren heeft de provincie een aantal plekken aangewezen waar grootschalige regionale kantoorontwikkeling mogelijk is. In Nijmegen is dat rondom het centraal station.

Energietransitie

Om de ambities voor energietransitie te realiseren, maakt de provincie afspraken met regio's, gemeenten, het netwerkbedrijf en andere partners. Aan de hand van een routekaart is eind 2013 een overzicht gemaakt van het potentieel aan ambities en locaties die de provincie en partijen in elke regio hebben voor hernieuwbare energie: windenergie, zonne-energie, gebruik van warmte en energie uit biomassa. Deze afspraken moeten invulling geven aan de provinciale doelstelling van 14% hernieuwbare energie in 2020.

Gelders natuurnetwerk

Met deze Omgevingsvisie wordt de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk en de Gelderse Groene Ontwikkelingszone.

Mobiliteit

Het versterken van openbaar vervoer (trein en bus) wil de provincie vooral koppelen aan de bereikbaarheid van en in de drie stedelijke netwerken en: Apeldoorn-Zutphen-Deventer, Arnhem-Nijmegen en Ede-Wageningen.

Lopende trajecten

De provincie zet lopende trajecten, zoals de realisatie van de A15 en de uitvoering van de sleutelprojecten gewoon door.

Stadsregio Arnhem-Nijmegen

De zes regio's in de provincie Gelderland krijgen aandacht in de Omgevingsvisie. Voor de stadsregio zijn dit de speerpunten:

Innovatie en economische structuurversterking

- innovatie en economische structuurversterking;
- Topsector Health Valley en Creatieve Industrie;

Clusters: Energie- en Milieutechnologie, logistiek, agro, toerisme

- een goed bereikbare regio;
- verbeteringen bestaande infrastructuur weg, water, spoor;
- voorkomen, benutten, bouwen;

Sociaal economische vitaliteit en verstedelijking

- OV-knooppunten en versterking stedelijke structuur;
- het belang van de bestaande woningvoorraad;
- het voorzieningenniveau van de kernen staat onder druk;

- voorkomen van overaanbod van bedrijventerreinen, detailhandel, kantoren;

Gebiedskwaliteiten benutten

- kwaliteiten van het buitengebied (natuur en cultuurhistorie) verbinden met ontwikkelingsmogelijkheden.

Ontwerp Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie worden juridisch vertaald in de ontwerp omgevingsverordening. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

Beide documenten hebben ter visie gelegen van 21 mei tot en met 2 juli 2013

Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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 daarbij 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. Deze wordt binnenkort vervangen door de Omgevingsverordening. Om deze reden zullen we er niet uitgebreid op in gaan. In de verordening wordt nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio.

De beoogde ontwikkeling ligt binnen de woningbouwcontour en is verder ook niet strijdig met de andere bepalingen in de verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijmegen 2013

In maart 2013 heeft het College van B&W de Ontwerp structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Het accent zal de komende jaren in de wijken meer op consolidatie en kleinschalige vernieuwing komen te liggen. De focus ligt op behoud, verduurzaming, eigentijdse aanpassingen, herbestemming en transformatie van bestaande woningen en gebouwen naast de ontwikkeling van het Waalfront, Nijmegen CS en de Waalsprong. Duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie en kent een brede invulling. In de structuurvisie is gekozen voor duurzame stedelijke ontwikkeling als leidend principe en de speerpunten Typisch Nijmegen, Economische structuurversterking en Karakteristieke wijken.

2.4 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 projectbesluitprocedure te regelen.

Hoofdstuk 3 Sectoraal beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de op het plan betrekking hebbend sectoraal beleid behandeld.

3.2 Wonen

Woonvisie Nijmegen 2009-2020

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is vastgelegd in de Woonvisie 2009-2020, Wonen Leeft! In deze nota wordt het woonbeleid uiteengezet tot 2020. 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 een 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 waarbij we ook als kwaliteitsimpuls de kansen benutten om nieuwe bewoners aan te trekken. Dat betekent sterke wijken waar mensen een wooncarrière kunnen maken, die levensloopbestendig zijn en waarin voldoende variatie is in huur en koop, woningtype en prijsklassen. 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.

Nijmegen is een studentenstad. De aanwezigheid van de universiteit en diverse andere onderwijsinstellingen vormen een sterk punt voor de stad. De aanwezigheid van een flinke studentenpopulatie draagt bij aan het karakter en de sfeer van de Nijmeegse stedelijke samenleving. De aantrekkelijkheid van Nijmegen als stad om te studeren is zeer gebaat bij goede huisvestingsmogelijkheden voor studenten. Studentenhuisvesting is dan ook al jaren een punt van aandacht.

Er is nog steeds een tekort aan goede studentenhuisvesting. Wel zien we duidelijk een trend dat er de laatste jaren veel projecten worden ontwikkeld voor studentenhuisvesting en niet alleen door studentenhuisvesters, maar ook door particuliere partijen. Ook zijn er door de crisis en onverkoopbaarheid best veel projecten omgezet naar studentenhuisvesting. Punt van aandacht is te zorgen voor goede kwalitatieve aanvullingen en te zorgen dat er niet wordt over geprogrammeerd. De vraag naar studentenwoonruimte heeft deels een sterk kwalitatief karakter gekregen. Veel eerstejaars blijven liever nog even thuis wonen dan naar een studentenflat te verhuizen waar ze voorzieningen met de hele gang moeten delen. In Nijmegen is de SSHN de grootste studenhuisvestingsorganisatie.

Naast nieuwbouw continueert de SSHN het beleid om de doorstroming uit het bezit te vergroten en het gebruik door niet-studenten van studentenhuisvesting te minimaliseren.

Vanuit Wonen past deze nieuwe invulling van het woonzorggebouw met o.a. 150 studenteneenheden;

- Deze ontwikkeling speelt in op het tekort aan studenteneenheden in de stad.
- Vanuit wonen past de transformatie van een leegstaand woonzorggebouw naar studenteneenheden; leegstand en daarmee samenhangend de kans op verloedering in de wijk zouden geen positieve ontwikkelingen zijn voor het woon- en leefklimaat van de wijk, daar wordt nu op ingespeeld.

- Het gebouw heeft dadelijk ook betekenis voor de wijk: op de begane grond en de kelder worden nieuwe functies voorgesteld: zo wordt er in de voormalige recreatie/ eetruimte van het gebouw (400 m²) een restaurant voorgesteld. Hierbij wordt gedacht aan een eetgelegenheid voor studenten uit het pand en voor bewoners uit de buurt. De kleine winkel die nu al in het pand zit blijft behouden voor een zogenaamde 'mandjeswinkel'. Tevens is inpandig een fietsenstalling ten behoeve van de studentenhuisvesting gepland. Ook huurt de gemeente tot de oplevering van het nieuwe Voorzieningshart in het Waterkwartier (2014) een deel van de onderverdieping als wijkcentrum. Na oplevering van het voorzieningshart zal ook deze ruimte wordt ingezet voor studentenwoningen. Door de komst van een restaurantfunctie, mandjeswinkel en tijdelijk wijkcentrum, heeft het gebouw straks ook wat voor de wijk te bieden, hetgeen past het binnen het woonbeleid.

- Met de verhuurder Studentenhuisvesting SSHN worden voor ieder complex afspraken gemaakt over beheer van het gebouw; afspraken over de leefbaarheid, voorkomen van overlast etc.; voldoende (fiets)parkeergelegenheid en wordt er gewerkt met een campuscontract hetgeen ook zekerheid geeft dat de doelgroep erin wordt gehuisvest.

Conclusie:

We willen studenten graag binden aan de stad en inspelen op het tekort aan goede huisvesting. Vanuit wonen stemmen wij in met de transformatie van woonzorggebouw naar studentenhuisvesting voor de periode van 10 jaar aan de SSHN.

3.3 Verkeer

3.3.1 Bereikbaarheid

Het plangebied ligt in de wijk Waterkwartier en wordt begrensd door de Vlietstraat, Voorstadslaan en parallelweg Industrieweg. De hoofdrijbaan van de Industrieweg is een gebiedsontsluitingsweg en de maximum snelheid bedraagt 50km/uur. De overige wegen maken onderdeel uit van een 30km-uur/zone en zijn voorzien van verkeersremmende maatregelen.

In de huidige situatie vindt de ontsluiting plaats aan de zijde van de Vlietstraat. Voor de nieuwe functie en bijbehorende extra parkeervoorzieningen wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd aan de zijde van de Voorstadslaan ter hoogte van het verkeersplateau met de Meerkolstraat. De ontsluiting voor fietsers en voetgangers maken ook gebruik van deze ontsluitingen.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Industrieweg en deze bevinden zich direct ter hoogte van het plangebied.

3.3.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de toepassing van artikel 2.5.30 uit de Nijmeegse bouwverordening. Het artikel is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde parkeervisie (2012) en de hierin verbonden nota parkeernormen gemeente Nijmegen (2012). Het plangebied valt in de sterk stedelijke zone "Schil/overloopgebied". De parkeernormen zijn inclusief de parkeerruimte voor bezoekers.

De parkeernorm voor de beoogde functies binnen het plangebied gelden in het Schil/overloopgebied de onderstaande parkeernormen. Voor de overige functies wordt verwezen naar de beleidsregels voor de toepassing van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening en de hierin opgenomen nota parkeernormen.

studentenhuisvesting campuscontract	0,2pp/kamer
sociaal cultureel centrum	2pp/100m ² brutovloeroppervlak
wijkgebouw	2pp/100m ² brutovloeroppervlak
verenigingsgebouw	2pp/100m ² brutovloeroppervlak

productiekeuken
restaurant

1,35pp/100m2 brutovloeroppervlak
9pp/100m2 brutovloeroppervlak

De huidige planontwikkeling gaat uit van de realisatie op de verdiepingen van 150 studentenkamers campuscontract en op de begane grond voorzieningen voor studenten en buurtbewoners zoals restaurant en ontmoetingsruimten.

Uitgaande van de bijbehorende parkeernormen en rekening houdend met dubbelgebruik van parkeervoorzieningen zijn 65 parkeerplaatsen benodigd.

Het plan voorziet op eigen terrein in de aanleg van 66 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de dan geldende normen.

Rijwielstallingen

De noodzakelijke voorzieningen voor het stallen van fietsen worden op eigen terrein aangelegd. Voor de studenten worden deze in pandig gerealiseerd en voor de bezoekers ter hoogte van de entrees tot het gebouw.

3.2.3 Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegencategoriseringkaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is bepaald welke snelheidsregime 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. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaande 30km/h-zone.

3.4 Milieu

3.4.1 Bedrijvigheid

De milieugevoeligheid van de locatie verandert niet. Verzorgingshuis Sonnehaert was even "gevoelig" als de geplande studentenhuysvesting zal zijn.

De bestaande milieukwaliteit wordt door de aanwezigheid van de bestaande rechten van bedrijven niet in ernstige mate aangetast. Er is weliswaar sprake van zware bedrijvigheid, op het geluidsgezoneerde industrieterrein, in de omgeving van de locatie en van enkele kleinere bedrijven in de directe nabijheid van de locatie (dierenartspraktijk, KPN-dataopslag locatie) en van iets "zwaardere bedrijvigheid" (sportterreinen, groothandel) die wat verder weg is gelegen. In geen van deze gevallen is er sprake van een zodanige aantasting van de milieukwaliteit van het projectgebied dat de milieukwaliteit onaanvaardbaar wordt.

Er dient ook aandacht te zijn voor de bedrijvigheid die in het pand zelf wordt uitgeoefend. Omdat het echter bestaande bedrijvigheid betreft, is er niet de verwachting dat deze in ernstige mate van invloed zal zijn op het woonklimaat van de aangevraagde locatie. Wanneer dit onverhoopt toch plaats mocht vinden, zijn er echter voldoende zowel publiekrechtelijke (Activiteitenbesluit) als privaatrechtelijke (huur/ koopovereenkomst) regelingen beschikbaar om hiertegen effectief op te treden.

In deze paragraaf is tot nu toe alleen aandacht besteed aan de mogelijke directe milieuhinder van de afzonderlijke bedrijven en bedrijvigheid die in het pand zelf wordt uitgeoefend. Omdat in de directe nabijheid alleen sprake is van "lichte bedrijvigheid" is "indirecte hinder" niet nader onderzocht. Noemenswaardige "indirecte hinder" (aan- en afvoerbewegingen, laden en lossen, etc.) valt immers alleen te verwachten in de directe nabijheid van wat zwaardere bedrijvigheid. Dergelijke bedrijven zijn niet in de buurt van het "Sonnehaert" gevestigd.

3.4.2 Bodem

Voor deze projectafwijakingsbesluitprocedure is geen bodemonderzoek nodig, omdat:

- er niet gebouwd wordt;

- de functie ook niet gevoeliger wordt (maatschappelijk wordt wonen en voorheen was het een verzorgingstehuis en dat is ook wonen);
- én in ons bodeminformatiesysteem geen aanwijzing is gevonden dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Een bodemonderzoek van IGN met kenmerk 0658/MH 96.0278, uit 1996 liet slechts lichte verontreiniging met PAK in de grond en gechloreerde vluchtige aromaten in het grondwater zien.

Er zullen, zover het de bodem betreft, geen bijzondere financiële of milieutechnische problemen bestaan. Verder hoeft er geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling.

3.4.3 Geluid

In het bestaande gebouw, genaamd Sonnehaert, aan de Vlietstraat werd gewoond door ouderen. In de toekomst gaat het bewoond worden door studenten. Om dat toe te kunnen staan is een projectafwijkingbesluitprocedure noodzakelijk. Het komt er voor het aspect geluid op neer dat dit getoetst moet worden aan de Wet geluidhinder maar dat er feitelijk geen veranderingen plaatsvinden. Omdat het niet om nieuwe geluidsgevoelige functies gaat wordt er niet getoetst aan de Beleidsregels Hogere Waarde(n) Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een weg. Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

De woningen liggen binnen de zone van de Industrieweg, Marialaan en Waterstraat. Voor deze wegen is akoestisch onderzoek verricht.

De voorkeurswaarde uit de Wgh voor wegverkeer bedraagt 48 dB. Als de voorkeurswaarde wordt overschreden kan een hoge waarde worden vastgesteld. De geluidsbelasting mag in dat geval niet meer dan 63 dB bedragen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van wegverkeer op de Waterstraat de voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en ten gevolge van wegverkeer op de Industrieweg-Marialaan wel. De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Industrieweg-Marialaan bedraagt 58 dB, daarmee wordt de maximum toegestane geluidsbelasting van 63 dB niet overschreden.

Het is niet mogelijk om bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen toe te passen en ook is het niet mogelijk om de woningen verder van de geluidbron af te situeren.

De geplande ontwikkeling kan worden gerealiseerd als voor 132 woningen een hogere waarde is vastgesteld. Een hogere waarde procedure is dus noodzakelijk en is verleend.

3.4.4 Luchtkwaliteit

Als een ruimtelijk plan getoetst wordt op luchtkwaliteit, moet worden gelet op de volgende twee zaken:

- het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit;
- het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

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

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer uitgebreid met hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in Algemene Maatregelen van Bestuur (Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen, Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteitseisen) en Ministeriële regelingen (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen, Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007, Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

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 komt overeen met een verkeersaantrekkende werking van ca. 7500 motorvoertuigen per etmaal.

Het plan heeft een beperkte extra (gemotoriseerde) verkeersaantrekkende werking. Ingeschat wordt dat de ritgeneratie (=verkeerstromen) toeneemt van de huidige bestemming 158 ritten naar de nieuwe bestemming 265 ritten per etmaal (de functie restaurant 145 ritten en studentenhuysvesting 120 ritten). De netto toename bedraagt dus 107 ritten per etmaal.

De verkeersaantrekkende werking van het plan blijft ruim onder bovenstaande grens. Het plan is derhalve niet in betekenende mate (NIBM) en het 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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgingstehuizen, verpleeghuizen en bejaardentehuizen zijn gevoelige bestemmingen. Plannen voor gevoelige objecten zijn niet toegestaan binnen 300 meter vanaf de rand van een rijksweg of binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg, mits ter plaatse een grenswaarde overschreden wordt. Voor drukke stadswegen worden geen afstanden genoemd, maar kunnen door lokaal beleid aangewezen worden.

Het plan betreft geen van de bovengenoemde gevoelige bestemmingen. Het plan voldoet daarmee aan de regelgeving.

3.4.5 Externe veiligheid

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen en transportroutes. De kans dat er een zwaar ongeval plaatsvindt, is voor alle genoemde risicobronnen klein. De effecten van een dergelijk ongeval kunnen echter groot zijn. De risico's worden nader verdeeld naar plaatsgebonden risico's en groepsrisico's (zie definitielijst). Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden als toetsingswaarden aangegeven. Van een plaatsgebonden risicocontour over het plangebied is geen sprake. Het groepsrisico wordt hieronder verantwoord conform de op 10 april 2012 vastgestelde Visie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen.

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevinden zich op grote afstand van de risicobronnen. De Waal ligt op 1150 meter, Maas-Waal kanaal op 1400 meter, NXP op 2700 meter en TWO op 2200 meter. Op deze afstanden is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobronnen zal een toe- of afname van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobronnen niet goed mogelijk. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan $1/1.000.000$ (10^{-6}). Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Indien sprake is van een centrale luchtbehandelingsinstallatie dient bij voorkeur de mogelijkheid te bestaan om deze met één druk op de knop te kunnen uitschakelen. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Nijmegen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert.

Conclusie externe veiligheid

Externe veiligheid is, rekening houdend met de zeer lage risico's op deze afstand ten opzichte van de risicobronnen, gegeven de bovenstaande afweging, geen obstakel voor het realiseren van het plan.

3.4.6 Fysieke veiligheid

Het aspect fysieke (brand)veiligheid stelt voorwaarden aan de inrichting van de openbare ruimte, de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar, de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. De van toepassing zijnde voorwaarden worden genoemd:

Inrichting openbare ruimte: ontluchting en zelfredzaamheid

Hoe de openbare ruimte is ingericht, 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.

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geen beperkingen worden geconstateerd.

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. Eventuele nadere eisen kunnen in het kader van de omgevingsvergunning gesteld worden.

Bluswatervoorziening

De brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. De capaciteit van een dergelijke voorziening dient voor dit pand 60 m³ water per uur te bedragen. Afstand van de bluswatervoorziening tot de brandweertoegang van het gebouw/de gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen.

De aangegeven hoeveelheid bluswater zal waarschijnlijk niet gehaald worden. In praktijk zal dit echter niet tot problemen leiden. Op basis van het huidige plan zien wij dan ook geen beperkingen.

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft, zijn voor dit plan met name de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang/brandweertoegang van het gebouw/de gebouwen vanaf de weg van belang. De afstand van de straat/ontsluitingsweg tot deze brandweertoegang mag niet meer dan 10 meter bedragen en er dient een opstelplaats voor het voertuig te zijn. Op basis van het huidige plan zien wij op voorhand geen beperkingen; bij verdere uitwerking dient met de bereikbaarheid rekening gehouden te worden.

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen beperkingen ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in het Bouwbesluit 2012 en de nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'.

3.4.7 Klimaat

De klimaatverandering noopt tot aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie hierop in de Kadernotitie Klimaat en de duurzaamheidsagenda 2011-2015 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 van materialen uit vernieuwbare bronnen. Nijmegen streeft er daarom na om als stad energieneutraal te worden.

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

In de gebouwde omgeving zijn voor energiegebruik en oververhitting 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 klimaatdoelstellingen. Voor utiliteitsbouw en woningbouw liggen kernpunten bij het terugdringen van de CO₂ uitstoot en aanpassing aan veranderde weersomstandigheden. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere woonlasten en een gezonder, comfortabeler gebouw. Om de mogelijkheden per plan in beeld te brengen kan de voor het bouwplan noodzakelijke installatie ontwerp aangevuld worden met een energiescan. Hierin 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. Het renoveren van de gebouwen en het introduceren van nieuwe woonvormen draagt bij aan de duurzaamheid van dit plan.

Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor bodemenergiesystemen zoals Koude-Warmte opslag van het gesloten type. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele andere grondwatergebruikers in de omgeving en zal de milieu hygiënische situatie van de bodem en het grondwater mee moeten worden gewogen.

3.5 Water

De watertoets

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening 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 3 (RIZA, december 2009)
- Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland 22 december 2009)

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied wijknaam. Voor dit gebied zijn het "Waterplan Nijmegen (2001)" en het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2010 tot en met 2016" relevant. Er vinden wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering/ hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Vlietstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel.

Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering worden aangesloten. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. De toename verhard oppervlak bedraagt 915 m², voornamelijk parkeerterrein. Binnen de gemeente Nijmegen geldt bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.

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, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend.

3.6 Natuur & Landschap

Aangezien er geen Natura 2000-gebieden aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de ingreep (meest nabij gelegen is het gebied "Uiterwaarden Waal" op meer dan 1500 meter afstand), is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet.

Ten aanzien van openbaar groen is voor deze locatie alleen de hoofdbomenstructuur aan de orde. De bomen langs de Voorstadslaan behoren tot de hoofdbomenstructuur. De bestemming van de nieuwe inrit aan de Voorstadslaan houdt al rekening met deze bomen. Wat betreft het groen op het terrein zelf in relatie tot de Flora- en Faunawet zijn de conclusies uit de quickscan (QUICK SCAN BESCHERMDE NATUUR - Ruimtelijke onderbouwing projectafwijdingsbesluit Sonnehaert, Natuurbalans 2013) aan de orde.

- In de omgeving van de ingreeplocatie zijn mogelijke verblijfplaatsen en foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Deze worden door de ingreep echter niet aangetast zodat overtreding van de Flora- en faunawet niet aan de orde is.

- Als foerageergebied voor vleermuizen is de ingreeplocatie niet van een bijzonder belang. Van enig negatief effect is geen sprake, zodat overtreding van de Flora- en faunawet niet aan de orde is.

- Het verwijderen van bomen en struiken op de ingreeplocatie dient buiten het broedseizoen plaats te vinden conform het protocol broedvogels (vóór 15 maart of na 15 juli) om verstoring van (niet jaarrond beschermde) broedvogels te vermijden.

- In de omgeving van de ingreeplocatie zijn meerdere broedparen van huismus aanwezig. De ingreeplocatie maakt als schuil- en foerageergelegenheid onderdeel uit van het leefgebied van huismus.

Om schade of verlies van dit leefgebied te voorkomen zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- o Versterking van de haag op de binnenplaats;
- o Realisatie van groen gelijk aan de oppervlakte van drie parkeervakken;
- o Robuustheid van bestaande hagen aan de zijde Voorstadslaan doen toenemen;
- o Realisatie van de parkeerplaatsen met een open bestrating;
- o Uitvoering van de werkzaamheden buiten de broedtijd van huismus.

- Op de planlocatie zijn geen overige streng beschermde planten- of diersoorten aangetroffen en deze worden hier op basis van het ontbreken van vereiste habitats ook niet verwacht.

- Ontheffingen voor het verstoren van broedvogels slechts zeer zelden afgegeven. Voor uitvoering van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is, mits gewerkt wordt volgens het hier voorgestelde mitigatieprotocol, geen ontheffingsaanvraag vereist.

In het ontwerp van 19-04-2013 (blad 230-0-011) zijn de genoemde maatregelen (wijziging A) overgenomen.

3.7 Archeologie en Cultuurhistorie

3.7.1 Cultuurhistorische waarden

De voorgestelde wijziging van het gebruik betekent dat het voormalige woonzorgcentrum Sonnehaert na enkele ondergeschikte veranderingen ingezet zal worden voor studentenhuisvesting. Het terrein zal een nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer krijgen aan de Voorstadslaan. Op het terrein zullen parkeerplaatsen aangelegd worden en er zullen in pandige fietsenstallingen gerealiseerd worden. Op de begane grond wordt in de voormalige recreatie- / eetruimte een restaurant voorgesteld en de aanwezige winkelfunctie zal behouden blijven.

Het gebouw is geen beschermd Monument en het ligt ook niet binnen een van gemeentewege beschermd Stadsbeeld of binnen een van rijkswege Beschermd Stadsgezicht. Andere cultuurhistorisch waardevolle aspecten van dit pand worden niet wezenlijk geschaad of bedreigd door de voorgestelde wijzigingen van het gebruik. Vanuit onze discipline bestaan er geen bezwaren tegen dit projectbesluit dat door enkele wijzigingen het voortbestaan van dit gebouw verzekert.

3.7.2 Archeologie

Inleiding

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 verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 via de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

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

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

Plangebied

Het plangebied ligt net buiten de Romeinse stad Ulpia Noviomagus. Rond het jaar 100 kreeg deze hoofdplaats van het stamgebied van de Bataven van keizer Marcus Ulpius Traianus (98-117) zijn naam en stads- en marktrechten. Ulpia Noviomagus werd daarmee de opvolger van de tijdens de regering van keizer Augustus in het centrum van Nijmegen planmatig aangelegde centrale plaats Oppidum Batavorum, die tijdens de Bataafse Opstand in de jaren 69/70 door brand werd verwoest. Buiten de stadsgrenzen van Ulpia Noviomagus bevonden zich omvangrijke grafvelden met concentraties van graven en grafmonumenten langs de toegangswegen, die tot in de huidige tijd deels als rode draden door het landschap zijn blijven lopen.

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.

De functieverandering van het gebouw heeft vooral interne veranderingen tot gevolg. Hierbij komen de archeologische waarden niet in het geding. Dat is anders bij de geplande herinrichting van het buitenterrein ten behoeve van de nieuwe functie. Daar waar dit met grondverzet gepaard gaat, kan dit de archeologische resten verstoren.

Archeologische maatregel

1. Alle graafwerkzaamheden voor de herinrichting van het terrein, die dieper reiken dan 0,30m. min maaiveld worden archeologisch begeleid.
2. Aan dit onderzoek dient een door de gemeente Nijmegen goedgekeurd Programma van Eisen ten grondslag te liggen.

Kosten

De kosten van dit 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).

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 Minister van OC&W c/q de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

3.8 Conclusie

Met uitzondering van het een te voeren Hogere waarde procedure Geluid en de maatregelen genoemd in paragraaf 3.7.2 Archeologie staat het sectorale beleid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

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

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De betreffende locatie is in eigendom van de ontwikkelaar.

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de te vergoeden plankosten aan de gemeente. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

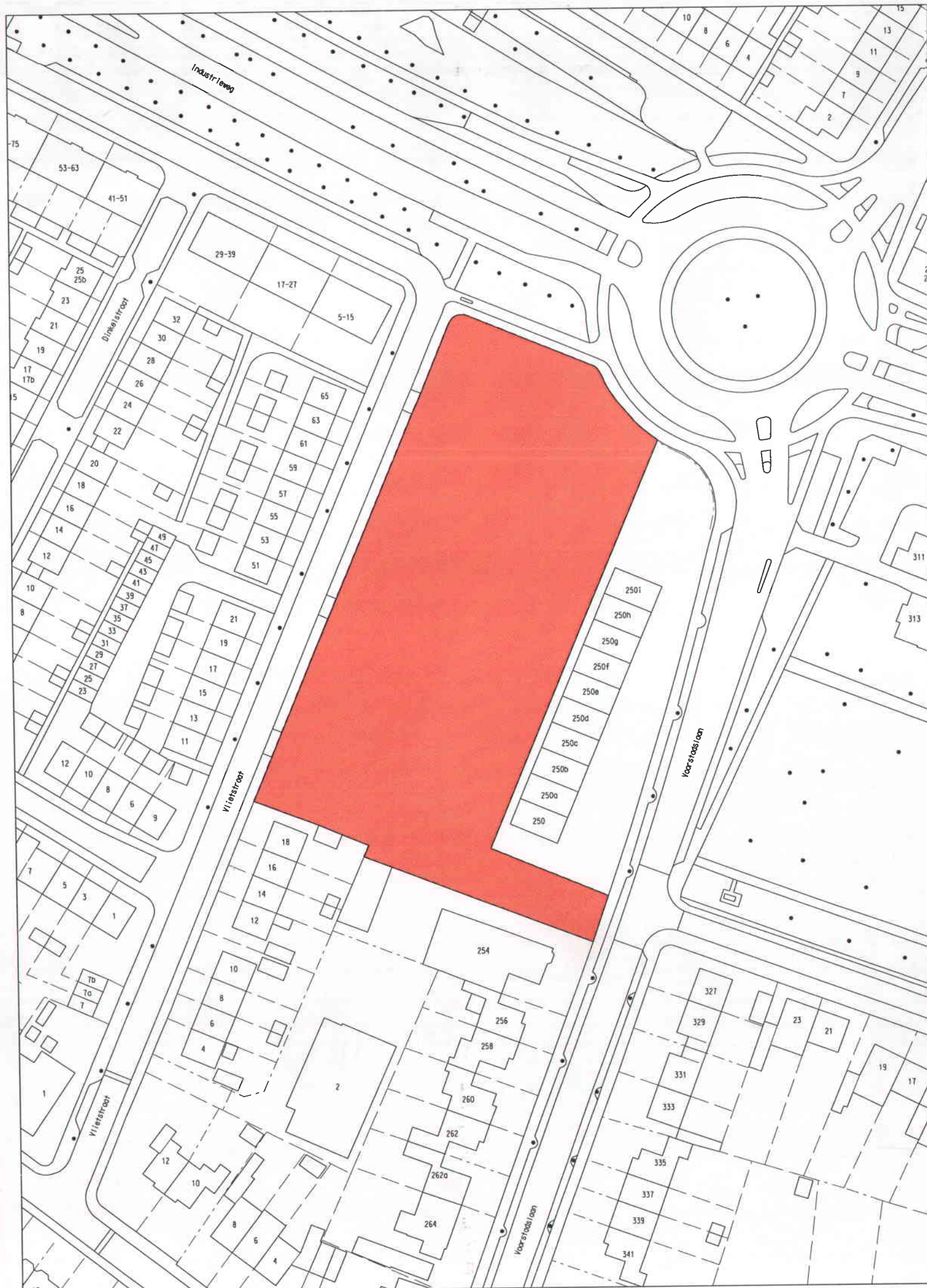
Door de aangegeven dekking is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij vaststelling van het plan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er moet worden aangetoond dat de ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is, dus dat er voldoende (maatschappelijk) draagvlak voor is en dat er een goede belangenafweging heeft plaatsgevonden. Deze aspecten worden beoordeeld in het kader van de zorgvuldige voorbereiding van het besluit. Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming door de Raad.

Hoofdstuk 5 Vooroverleg

Er spelen geen rijks-, provinciale en waterschapsbelangen. Er heeft dan ook geen vooroverleg op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.



Gebied waarvoor omgevingsvergunning geldt

Algemeen



Ondergrond bestaande bebouwing
GBK 2013-06-10



ter visielegging m.i.v.
vaststelling door Rood

Raad van State

dd:
dd:
nr:
dd:
nr:

**Gemeente
Nijmegen**

☐ **omgevingsvergunning** ☐

Nijmegen Oud West - 14
(Sonnehaert)

datum: 20-11-2013

gewijzigd:

schaal: 1:1000_A3

get. / gez.: MS

nummer: 457081

cadnr.: NL.IMRO.0268.PB3014-VG01