

**Ruimtelijke Onderbouwing Nijmegen Oud West - 17
(Woonappartementen Fenikshof)**

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van het plan	7
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleid	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Conclusie	12
Hoofdstuk 3	Sectoraal beleid	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Wonen	13
3.3	Milieu	14
3.4	Fysieke veiligheid	20
3.5	Verkeer	21
3.6	Natuur en Landschap	22
3.7	Water	23
3.8	Cultuurhistorie	24
3.9	Archeologie	25
3.10	Conclusie	27
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Economische uitvoerbaarheid	29
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5	Vooroverleg ex. artikel 6.18 Bor	31
5.1	Provincie	31

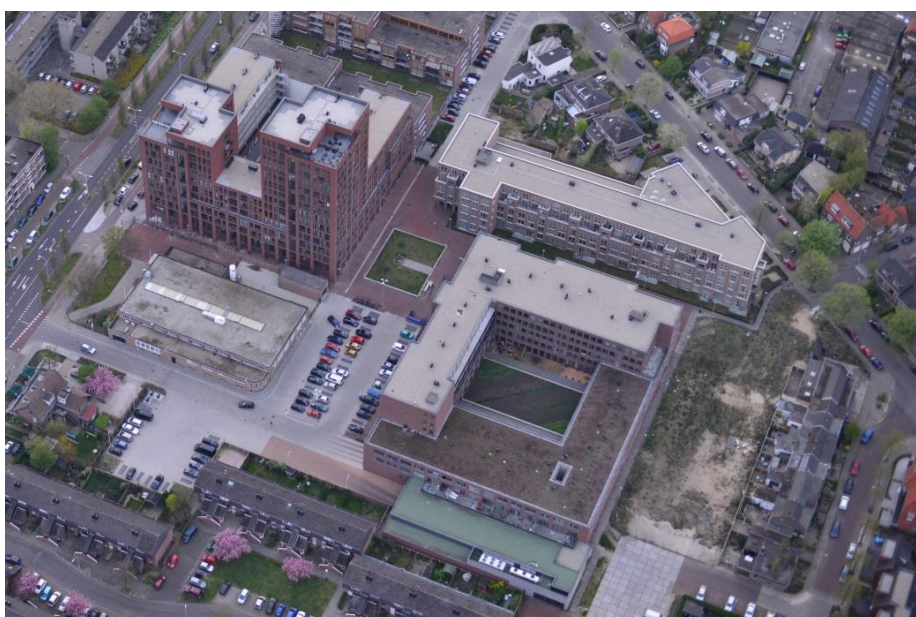
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nijmegen heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor 47 wooneenheden aan de Fenikshof, kadastraal gemeente Neerbosch, sectie I, perceelnummer: 2993.

Enkele jaren geleden is het voormalige bedrijventerrein omsloten door de Marialaan, Voorstadslaan en Koekoekstraat herontwikkeld. Het gebied is getransformeerd tot een gevarieerd woongebied met winkels en voorzieningen in combinatie met nieuwe (zorg) woningen. De ontwikkeling van de strook grond tussen de woningen aan de Sperwerstraat en het winkelcentrum vormt de laatste fase, passend in de herontwikkeling van het totale gebied. Oorspronkelijk was hier een woonblok van 18 grondgebonden woningen in 3 bouwlagen parallel aan de Sperwerstraat gedacht. Voor dit plan is middels een artikel 19 lid 2 WRO-procedure in 2008 een vergunning verleend.



Context

Aan de noordzijde van het plangebied ligt aan de Sperwerstraat een rij woningen die bestaan uit twee bouwlagen. De achtertuinen van deze woningen grenzen direct aan het plangebied. Direct zuidelijk van het plangebied ligt het nieuwe winkelhart voor het Waterkwartier. Dit gebouw, bestaande uit woningen en winkels boven een parkeergarage, heeft een hoogte die varieert van 2 tot 5 bouwlagen met appartementen op een plint (begane grond) van commerciële ruimten. Aan de westkant staat schuin op de Voorstadslaan een 5 laags woon-zorggebouw. Het winkelcentrum is gericht naar de Marialaan. Daar heeft de nieuwbouw tevens een (hoogte)accent; een gedeeltelijk 14-laags woongebouw in combinatie een voorzieningenplint en een parkeergarage.



Plan

In het huidige bouwplan wordt het woonblok versmald en ingevuld met 47 studio's met een gezamenlijke ruimte (centraal wonen). Aan de zijde van de Voorstadslaan is de fietsenstalling in een éénlaags aanbouw aan de achterzijde van het bouwblok ondergebracht. Centraal wonen is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij bewoners bewust kiezen om met elkaar te wonen en waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen. Het bouwblok ligt op circa 16 meter parallel aan de rijenwoningen aan de Sperwerstraat en bestaat uit 3 bouwlagen. Het gebouw is met de rug naar de woningen aan de Sperwerstraat gesitueerd. Dat wil zeggen dat de tuinen van de woningen op de begane grond grenzen aan de achtertuinten van de bestaande woningen aan de Sperwerstraat. Ook zijn de slaapkamers van de studio's op de verdiepingen aan deze zijde gelegen. De woonvertrekken (keuken en woonkamer) op de verdiepingen zijn aan de zijde van het winkelcentrum gelegen.

Aan de voorzijde van de woningen zijn tussen de entrees kleine geveltuintjes gesitueerd en op de kop aan de Voorstadslaan is aansluitend op de naastgelegen tuin van de hoekwoning aan de Sperwerstraat een kleine tuin gepland die vanuit de gemeenschappelijke ruimte bereikbaar is.

De bouwhoogte van 3 lagen (9 meter) zorgt voor een getrapte overgang van de middelhoogbouw in het winkelcentrum naar de lage woningen aan de Sperwerstraat. Het gebouw sluit hiermee aan op de maat en schaal van de Sperwerstraat.

Voor het plan is een bezonningsstudie verricht. Het plan leidt niet tot extra schaduwwerking voor de rijenwoningen aan de Sperwerstraat.

Bij de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein tot winkelcentrum is een parkeergarage onder het centrale gebouw gebouwd. De ontsluiting vindt plaats via de Koekoekstraat. De parkeergarage is bestemd voor bewoners, werknemers en bezoekers van het winkelcentrum. Een deel van de parkeerplaatsen in de parkeerkelder (19 plaatsen) is beschikbaar voor bewoners van het nieuwe woonblok. De overige noodzakelijke parkeervoorzieningen voor de woningen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiervoor wordt aan de oostzijde achter de woningen aan de Sperwerstraat een parkeerterrein aangelegd. Deze parkeervoorziening wordt via de Sperwerstraat ontsloten. De ontsluiting van de woningen voor langzaam verkeer verloopt via deze insteekweg en aan westzijde vanaf de Voorstadslaan.

De uitvoering van de laatste fase van de herontwikkeling zorgt voor een betere stedenbouwkundige samenhang met de omgeving, goede ontsluitingen en voor de vervlechting van het gebied met de wijk.



Kaart: situering nieuwbouw

Op deze plaats wordt verwezen naar de situatietekeningen behorende bij de omgevingsaanvraag waarop de voorgaande en de toekomstige situatie zijn aangegeven.

Het onderhavige plan is geprojecteerd op gronden, die ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Nijmegen Oud West" de bestemming "Centrumdoeleinden" en ingevolge het facetbestemmingsplan Archeologie de bestemming "Waarde - Archeologie 3" hebben.

Ingevolge artikel 46, derde lid, van de Woningwet wordt een aanvraag om omgevingsvergunning, die slechts kan worden verwezenlijkt na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, tevens aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit.

1.2 Doel van het plan

Het doel van onderhavig projectbesluit is het juridisch planologisch kader te scheppen voor het realiseren van 47 wooneenheden aan de Fenikshof.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante ruimtelijke beleid besproken.

2.2 Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd als procesvereiste. Teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, acht het kabinet het van belang dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe is in artikel 3.1.6 van het Bro een artikellid ingevoegd (artikel 3.1.6, tweede lid), op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aan artikel 3.1.6 van het Bro is een nieuw lid toegevoegd met als doel om buiten twijfel te stellen dat aan het stellen van regels in onder andere een bestemmingsplan slechts ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag mogen liggen, en dus geen economische gronden.

Sub a (Actuele) regionale behoefte

De te ontwikkelen locatie ligt in het stadsdeel Oud West. De locatie ligt tegen het winkelcentrumgebied aan. Het woonmilieu valt in de categorie stedelijk compact. Het plan levert een bijdrage aan meer kwaliteit en variatie in dit stadsdeel.

Ter onderbouwing van de actuele regionale behoefte naar woningen wordt verwezen naar de (regionale) woningmarktonderzoeken, verkenningen en visies. Het meest actuele onderzoek naar regionale behoefte is in afspraken per gemeente binnen de regio vastgelegd (juni 2015). Tussen de gemeentebesturen van de subregio Nijmegen en omstreken zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma voor de periode 1 januari 2014 tot 1 januari 2025 op basis van het zogenaamde stoplichtmodel. In deze afspraken is de totale regionale woningbehoefte aangegeven. Voor de gemeente Nijmegen is er sprake van een opgave van ruim 6.569 woningen. In de woningbouwplannen voor de gemeente Nijmegen staan 3.800 woningen gepland in groene plannen tot 2020. Dit betekent dat er nog ruimte is voor toevoeging van extra woningen. Het plan Fenikshof staat oranje aangegeven in het zogenaamde stoplichtmodel en wordt nu omgezet naar groen.

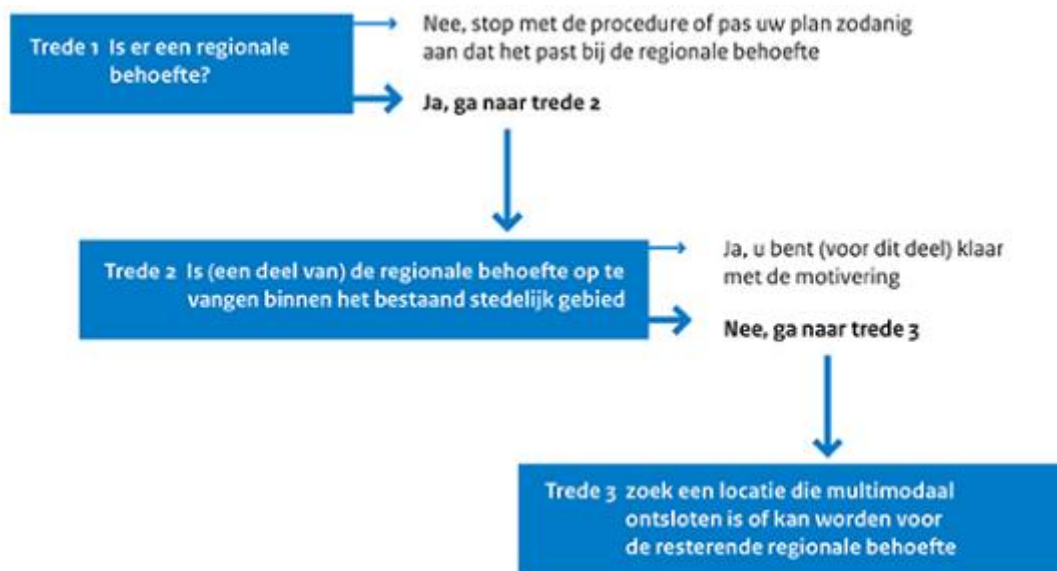
De regionale behoefte en deze regionale afspraak geeft de kwantitatieve behoefte aan woningen in Nijmegen weer.

Sub b Benutting van beschikbare gronden

Er is hier sprake van herontwikkeling van binnenstedelijk gebied. Het plan voorziet hiermee in een goede benutting van het bestaande stedelijke gebied.

Sub c Motivering locatie buiten bestaand stedelijk gebied

De gehele ontwikkelingslocatie valt binnen het bestaande stedelijke gebied van Nijmegen. Stap 3 van de duurzaamheidsladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.



Figuur 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Geconcludeerd wordt dat het hierboven genoemde rijksbeleid/wetgeving de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De vaststelling door Provinciale Staten heeft op 24 september 2014 plaatsgevonden. Op 17 oktober 2014 zijn beide beleidsstukken in werking getreden. Het vormgevingsbeleid vervangt de Structuurvisie (Streekplan 2005) en de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

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.

Wonen

De provincie heeft op regionale schaal afspraken met partners over wonen gemaakt. Deze afspraken blijven staan en worden met partijen verder doorontwikkeld. Daarnaast streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Zij zien daarbij de volgende opgaven:

1. van bouwen van nieuwe woningen naar benutten van de bestaande voorraad,

2. van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd.

Geconcludeerd wordt dat het hierboven genoemde provinciale beleid de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nijmegen 2013

In december 2013 heeft de Raad de Structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze geeft het ruimtelijk beleid weer tot 2020. Duurzame stedelijke ontwikkelingen staan centraal in de structuurvisie, dit basisprincipe hangt samen met de volgende drie integrale ruimtelijke pijlers:

- Typisch Nijmegen, de ambitie is om de bestaande en voor Nijmegen unieke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. De typerende kwaliteiten zijn: de unieke ligging in het landschap, de ruimtelijke dragers van de stad, de historische gelaagdheid, de dynamiek: Nijmegen is een stad in beweging en de duurzaamheid krijgt een prominente rol in deze visie met een brede invulling.

- Economische structuurversterking, de ruimtelijke kwaliteit van een stad is afhankelijk van de economische aantrekkingskracht. We willen ruimte bieden voor de ontwikkeling van de economische dynamiek van een wijk. We willen de creativiteit van ondernemers de ruimte geven.

- Karakteristieke wijken, onze ambitie is om wijken te hebben waarin mensen graag wonen met een variatie in het aanbod van woningen (zowel in woningtype als in prijsklasse).

Meer dan in de afgelopen jaren zet de gemeente Nijmegen, samen met partners, in op organisch en vraaggericht ontwikkelen, waar mogelijk in minder complexe projecten. De uitdaging is om daarbij het aanbod beter toe te snijden op de vraag vanuit de markt met meer aandacht voor de wensen van bewoners door burgerparticipatie, maatwerk, tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen, innovatieve oplossingen en een focus op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit betekent dat we zorgvuldig omgaan met de ruimte in en om de stad. 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.

De ruimtelijke inrichting van steden wordt steeds meer een doorslaggevende economische concurrentiefactor. Hoge ruimtelijke kwaliteit wordt steeds belangrijker in de concurrentiestrijd met andere steden. Steden worden aantrekkelijker door samenwerking met bedrijfsleven, kennisinstellingen en bewoners te stimuleren, door een goede bereikbaarheid op openbaar vervoersknooppunten en door het aanbieden van toplocaties voor talent en investeerders. Minstens zo belangrijk is het ontwerpen en aanbieden van concurrerende woonmilieus, met hoogwaardige voorzieningen, voldoende recreatiemogelijkheden, cultuur en leefkwaliteit. We zullen steeds meer met gemengde bestemmingen in bestemmingsplannen werken, om economische kansen mogelijk te houden.

Wonen/ woongebied

In de rest van de stad gaat een andere wind waaien. We zijn terughoudend met het verlenen van medewerking aan nieuwe bouwprojecten. Nieuwbouw moet nadrukkelijk een tekort in de wijk opheffen. Bijvoorbeeld met combinaties van wonen en zorg of woningen voor studenten en jongeren in en bij het centrum van de stad. Of projecten die bestaande woningen vervangen. Deze terughoudendheid geldt zeker ook voor de bouw van nieuwe kantoren en bedrijfsruimtes daar waar elders in de stad forse leegstand is. We kiezen voor aanpassing en herbestemming.

We willen bewoners en bedrijven binden aan stad en wijk. Dit is ook een vorm van duurzaamheid. Een aantrekkelijke en prettige woonomgeving zorgt er bijvoorbeeld voor dat mensen lang in hun wijk blijven wonen.

Coalitieakkoord 2014-2018, Samen voor Nijmegen: sociaal, duurzaam en ondernemend De coalitie wil initiatieven van inwoners, ondernemers en organisaties aanmoedigen. Nijmegenaren krijgen de ruimte om met initiatieven te komen, de rol van de coalitie is het verbinden van initiatiefnemers en het stimuleren van partnerships. De afgelopen jaren zijn al belangrijke stappen gezet om onze stad nog groener en duurzamer in te richten. Dit proces wordt voort gezet. Er is veel draagvlak en initiatief bij bewoners, grote en kleine bedrijven om duurzamer te bouwen en meer natuur en landbouw binnen onze stadsgrenzen te brengen. Wij ondersteunen deze ondersteunen deze initiatieven, geven ruimte en leggen verbindingen.

Onze ambitie is dat Nijmegen een aantrekkelijke woon- en groeistad blijft. Betaalbaarheid en kwaliteit van woningen is daarvoor een belangrijke voorwaarde. Door een goede samenwerking met partners werken we aan een evenwichtige woningvoorraad in Nijmegen. Samen met hen pakken we de bouwopgave om Nijmegen in de toekomst te kunnen laten groeien voortvarend op, met prioriteit voor de Waalsprong en Waalfront. Dat betekent echter niet dat de ontwikkeling van de bestaande stad tot stilstand komt. Maar we gaan scherper beoordelen wat de toegevoegde waarde is van een project op basis van de criteria die door de Raad zijn vastgesteld: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium ontwikkeling, financieel.

Geconcludeerd wordt dat het hierboven genoemde gemeentelijke beleid de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staat.

2.5 Conclusie

Het hierboven genoemde beleid/wetgeving staat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg.

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, 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.
- Bewoners binden: is het tweede centrale uitgangspunt. De gemeente wil zorgen dat mensen een positieve keuze kunnen maken. Dat kan alleen als de gemeente rekening houdt met de individuele wensen en financiële mogelijkheden. Dat kan met een adequaat nieuwbouwbeleid waarbij de gemeente ook als kwaliteitsimpuls de kansen benut 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.

In het Coalitieakkoord is vastgelegd dat de Waalsprong en het Waalfront prioriteit hebben bij woningbouwontwikkeling. Voor de rest van de stad wordt een terughoudend beleid gevoerd (Nee, tenzij beleid).

Dit “Nee, tenzij” beleid betekent niet dat we woningbouwontwikkeling in de bestaande stad op slot zetten. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zullen getoetst worden aan de volgende criteria: strategische maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid, verbetering differentiatie woningaanbod, doelgroepenbeleid, stadium planontwikkeling en financiële gevolgen voor de gemeente.

Kort gezegd zijn er twee leidende criteria vanuit wonen:

- De ontwikkeling moet een duidelijke meerwaarde hebben voor de wijk (de criteria maatschappelijke relevantie, versterking voorzieningen, leefbaarheid en differentiatie woningaanbod zijn hierin samengenomen) en/of
- de locatie is geschikt voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg en er is volgens het vastgestelde Planningskader wonen met zorg (februari 2014) ruimte voor ontwikkelingen in het betreffende woonservicegebied (criterium doelgroepenbeleid).

Uitbreiding van de woonfunctie op deze locatie is onder voorwaarden mogelijk. Voor deze ontwikkeling kan alleen toestemming worden verleend als een bijdrage wordt geleverd aan de functie wonen met zorg. Voor deze locatie is het zogenaamde Centraal wonen aangewezen. Centraal wonen is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij bewoners bewust kiezen om met elkaar te wonen en waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en tevens gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen. Een ontmoetingsruimte in het gebouw waar activiteiten kunnen worden georganiseerd is daarbij dan ook cruciaal.

Het gemeenschappelijk wonen is een woonvorm waar een aantal maatschappelijke doelstellingen meer kans hebben om tot ontwikkeling te komen. Zoals: ontplooiingskansen voor ieder individu, emancipatie, bewust omgaan met het milieu, solidariteit en sociale rechtvaardigheid.

3.3 Milieu

3.3.1 Bedrijvigheid

Het plangebied kan worden gezien als een zgn. “gemengd gebied” zoals beschreven in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering.

Soort en kenmerken van het potentiële effect

Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen. Bij de beoordeling van mogelijk conflicterende belangen, zoals deze aanwezig kunnen zijn bij de aanwezigheid van bedrijven in de buurt van woonbebouwing, kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening medewerking verleend worden aan een aanvraag om omgevingsvergunning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Door het project worden bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden om ter plaatse een bedrijf uit te oefenen en te ontwikkelen.
2. Ter plaatse van nieuw op te richten woonobjecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

De VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” geeft, onder andere door het aangeven van richtafstanden per bedrijfscategorie, invulling aan de bovengenoemde voorwaarden.

Bij toetsing aan de brochure is van belang dat in de nabijheid van de beoogde woningen de volgende bedrijven zijn gelegen:

Winkelpanden onder het gebouw Fenikshof, gelegen op 10 meter van de geprojecteerde nieuwbouw;

De Nederlandse ampullenfabriek (NAFVSM B.V.), Marialaan 108, is gelegen op 102 meter van het projectgebied.

De Nijmeegse slijperij, Sperwerstraat 143, gelegen op ongeveer 10 meter van het gebied.

Op basis van de VNG-brochure kan worden vastgesteld dat rondom deze bedrijven de volgende afstanden aangehouden moeten worden:

Detailhandel (niet in auto's), heeft SBI code 47.1, voor dit type bedrijven geldt categorie 1, waarvoor in het type “gemengd gebied” geen afstandseis geldt.

NAFVSM B.V. heeft SBI code 23.19; voor dit type bedrijven geldt categorie 3.2, waarvoor in casu een minimale afstand geldt van 50 meter (bij gemengd gebied).

De Nijmeegse slijperij heeft SBI code 25.62, dit type bedrijven (< 200 m²) valt onder categorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstandseis van 30 meter geldt.

Dit laatste betekent dat m.b.t. de slijperij niet wordt voldaan aan de aan te houden afstand die voortvloeit uit de VNG-brochure.

Gemotiveerd afwijken

De VNG-brochure is bedoeld als hulpmiddel en niet als blauwdruk. Jurisprudentie laat zien dat, van de brochure kan/ moet worden afgeweken wanneer aannemelijk wordt gemaakt dat, ondanks het voldoen aan de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden, de bedrijfsvoering door nieuwe ontwikkelingen in sommige gevallen toch wordt beperkt. Of omgekeerd kan het ook aan de orde zijn dat een goed woon- en leefklimaat bij kleinere afstanden juist wel kan worden gewaarborgd. Belangrijke voorwaarde hierbij is echter wel dat aan dergelijke afwegingen een zeer gedegen nader onderzoek ten grondslag moet liggen.

Er kan dus "mits zorgvuldig gemotiveerd", ook worden afgeweken van de in de VNG-brochure genoemde richtafstanden voor functiescheiding. Omdat het bij deze aanvraag gaat om een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan, dienen in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing ook de mogelijke (toekomstige) gevolgen voor het woon- en leefmilieu, toch al direct te worden meegewogen in de belangenafweging. De Raad van State meent immers dat een bevoegd gezag zich reeds bij de bestemmingsplanprocedure (en dus bij een besluit tot afwijking van dit plan) een oordeel dient te vormen of, uitgaande van de "representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden", geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Hierdoor kan de belangenafweging dienaangaande ook niet worden doorgeschoven naar de Wabo- (milieu)vergunningverlening (o.a. ABRvS 200408416/1, Zaanstad). Het lijkt evident dat bij procedures tot afwijking van ruimtelijke plannen, ook de bestendige jurisprudentie, waarin wordt gesteld dat ruimtelijke plannen geen bestemmingen/functies mogen bevatten die niet kunnen worden gerealiseerd, omdat bij voorbaat al vaststaat dat niet aan de milieueisen kan worden voldaan, van toepassing blijft.

De jurisprudentie over de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden voor bedrijventerreinen overziende, kunnen, ten aanzien van overschrijdingen van de minimale afstandsnormen, de volgende uitgangspunten worden geformuleerd:

- Voor de beoordeling van de milieuhinder mag in principe niet uit worden gegaan van louter de milieuhinder van bestaande activiteiten, als uitbreiding van die bestaande activiteiten dan wel nieuwe activiteiten planologisch zijn toegestaan. In beginsel moet worden uitgegaan van een volledige benutting van het bestemmingsplan, zowel qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden;
- als in het plan bouwvlakken zijn opgenomen, dan moet ook van de volledige benutting van deze bouwvlakken worden uitgegaan;
- als gebruiksfuncties planologisch worden toegestaan, dan moeten al deze gebruiksfuncties in beschouwing worden genomen (het is niet toegestaan om een bepaald (milieuhinderlijk) gebruik buiten beschouwing te laten);
- de invulling van de planologische gebruiksmogelijkheden behoeft niet mede betrekking te hebben op feitelijk onmogelijke gebruiksvormen.

Deze uitgangspunten hebben de volgende consequenties voor de beoordeling van het knelpunt bij "De Nijmeegse slijperij":

- Er is sprake van een volledige benutting van de planologische mogelijkheden. Het bouwblok wordt volledig bebouwd.
- Momenteel zijn de bedrijfsactiviteiten kleinschalig en nemen niet meer tijd in beslag dan één middag per week. Op basis van de uitgevoerde bedrijfsbezoeken en de ligging van het bedrijf, kan niet worden verwacht dat de huidige situatie in de komende jaren zich aanzienlijk zal wijzigen.
- Het bedrijfspand bevindt zich in een zeer slechte staat. Dit gevoegd bij het feit dat het nauwelijks geluidsgeïsoleerde pand, nabij een woning van derden is gebouwd, maakt dat het onwaarschijnlijk is dat het pand aantrekkelijk is voor mogelijke bedrijfsopvolgers. In het vigerende bestemmingsplan voor Nijmegen Oud West zijn naast categorie 1 en 2 alleen bestaande categorie 3 bedrijven toegestaan.

Het bovenstaande laat immers onverlet dat wel moet worden voldaan aan de normstelling die volgt uit de milieuregelgeving.

Nader onderzoek

In het onderzoek van 10 september 2015, kenmerk V045752aa.00003.pvw is door LPB/Sight een onderzoek verricht naar de bedrijfsactiviteiten van de metaalslijperij aan de Sperwerstraat 143. Geconcludeerd is dat de aanwezigheid van het metaalbedrijf zich niet verzet tegen het nieuwe project.

Er is enerzijds geen nadelig gevolg voor de slijperij door de planologische wijziging, anderzijds is geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar is, ondanks de aanwezigheid van de slijperij.

Wij kunnen ons vinden in de bevindingen en nadere conclusies van het onderzoek.

Als gevolg van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de aanwezige en als zodanig bestemde bedrijvigheid in de nabijheid van het project geen overwegend negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de beoogde nieuwe woningen, maar ook dat de aanwezigheid van de nieuwe woonbestemming/functie geen nadelige gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de bedrijven in de nabijheid van het project.

3.3.2 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het volgende rapport:

Nader bodemonderzoek MKK-terrein te Nijmegen, Oranjewoud, referentie 3904/140830-01, d.d. 8 november 2006.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de grond in het plangebied een geroerd profiel heeft en veel bijmengingen (glas, hout, metaal, puin- en kolengruisresten) bevat tot ca. 1,3 meter diepte. In deze bodemlaag overschrijden de gehalten koper, lood, zink en PAK de interventiewaarde (sterk verhoogde gehalten). Zintuiglijk is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch is in de grond een licht verhoogd gehalte asbest aangetoond, de hergebruiksnorm van 100 mg/kg wordt echter niet overschreden. Het grondwater bevindt zich op meer dan 5 meter diepte en is daarom, conform de onderzoeksprotocollen, niet onderzocht.

Op basis van het onderzoek blijkt het volume waarin de interventiewaarde voor PAK en zware metalen in de grond wordt overschreden groter is dan 25 m³. Er is daarom sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming.

De bodem in het plangebied moet worden gesaneerd alvorens de nieuwe functie kan worden gerealiseerd. Hiervoor moet de initiatiefnemer een saneringsplan indienen waarin de kwaliteit van de grond van de te ontwikkelen locatie en de sanerende maatregelen (onder andere saneringswijze verontreinigde grond en herstel/leeflaag) worden beschreven, of moet de sanering worden gemeld volgens het Besluit Uniforme saneringen.

De saneringskosten zijn in de exploitatieopzet van het plan verwerkt.

3.3.3 Geluid

De nieuwe woningbouwlocatie ligt binnen de geluidszones van de Marialaan en de Waterstraat. De Voorstadslaan is een 30 km/uur weg en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Het geluid van de Marialaan en de Waterstraat wordt grotendeels afgeschermd door de bebouwing tussen deze wegen en de bouwlocatie. De geluidsbelasting van deze wegen ligt ruim onder de voorkeurswaarde van 48 dB wegverkeerslawaaai.

De geluidsbelasting van de Voorstadslaan bedraagt ook minder dan 48 dB.

Het wegverkeerslawaaai vormt dus geen belemmering voor dit plan.

3.3.4 Lucht

Bestaande situatie

De luchtkwaliteit in een deel van dit plangebied wordt met belast door de verkeersuitstoot van de Voorstadslaan. Overige bronnen zijn voor zover bekend niet relevant of niet aanwezig.

Uit recent luchtkwaliteitsonderzoek van de gemeente Nijmegen blijkt dat langs de bovengenoemde weg geen overschrijding van grenswaarden plaatsvindt. Formeel hoeft boven het wegdek en direct langs de weg (binnen 10 meter van de rand van de weg) niet aan de grenswaarden voldaan te worden.

Toetsing aan regelgeving

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.

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO₂ en PM₁₀. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Tabel: luchtkwaliteit

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1 juni 2011
Jaargemiddelde grenswaarde PM _{2,5}	25 µg/m ³	1 januari 2015

Een ruimtelijke ontwikkeling kan doorgang vinden indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. 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.

Aanvullend aan de actieprogramma's van Rijk, Provincie en Regio heeft Nijmegen een eigen luchtplan, dat onder meer voorziet in doorstromingsmaatregelen voor het wegverkeer; schonere bussen; stimulering transitie naar schonere brandstoffen; stadsdistributie voor het Centrum en privilegebeleid voor toegang naar het Centrum. In een Wro-procedure zal aangetoond moeten worden dat ten tijde van de realisatie van het plan, eventueel met beschreven en geborgde maatregelen, aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan kan worden.

Voor het onderhavige plan is geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd omdat vooralsnog het plan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat die ten opzichte van de bestaande functie een dermate grote verkeersaantrekkende werking hebben dat een verslechtering van meer dan 3% te verwachten is. Daarmee wordt voor dit aspect voldaan aan de luchtregelgeving.

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.

In de recente landelijke "GGD-Richtlijn medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid" adviseert de GGD ten aanzien van het bouwen van gevoelige bestemmingen langs drukke gemeentelijke wegen (meer dan 10.000 mvt/etm):

- geen afstandscriterium;
- niet bouwen direct langs een drukke weg (dus niet in 1^e lijnsbebouwing);
- GGD heeft het advies "niet in 1^e lijnsbebouwing" aangevuld met dat dit minimaal moet gelden binnen 50 meter van de rand van de drukke gemeentelijke weg.

De gemeente Nijmegen conformeert zich zo veel mogelijk aan deze GGD-richtlijn. Indien in het plangebied gevoelige bestemmingen worden gebouwd, dienen deze derhalve niet in de eerste lijnsbebouwing langs bovengenoemde drukke wegen geplaatst te worden.

Het plangebied ligt op meer dan 15 meter van de rand van de Voorstadslaan. De toekomstige intensiteiten op de Voorstadslaan bedragen niet meer dan 3000 mvt/etmaal. Daarmee is het geen drukke gemeentelijke weg. Ook blijkt uit de luchtkwaliteitsberekeningen dat geen sprake is van overschrijdingen ter plaatse van de Fenikshof. Ter plaatse wordt voldaan aan de grenswaarden, ook aan de grenswaarden die gelden voor gevoelige bestemmingen.

3.3.5 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 vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en risicovolle transportroutes waarvoor het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing is.

Hierbij wordt getoetst aan het zgn. Plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij toetsing aan het Plaatsgebonden risico (PR) wordt de kans per jaar berekend dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevaarbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het PR zijn grenswaarden (1 slachtoffer per miljoen jaar) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en als richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten.

Van alle risicobronnen in de omgeving van het onderhavige plangebied zijn de PR contouren geïnventariseerd. Geen van de risicobronnen heeft een PR contour over het plangebied. Het PR is dus geen belemmering binnen het nieuwe plan.

Het groepsrisico (GR) gaat over de cumulatieve kansen per jaar dat tien of meer personen in het invloedgebied van een inrichting of transportroute, overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op die inrichting of transportroute, waarbij een of meer gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Het GR is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht.

Binnen de gemeente Nijmegen bevinden zich meerdere risicobronnen. Met name het transport van gevaarlijke stoffen (spoor, buis en weg) heeft een grote ruimtelijke impact. Het invloedgebied van al deze bronnen gezamenlijk overlapt nagenoeg het gehele oppervlak van de gemeente Nijmegen.

Bij ruimtelijke besluiten binnen een invloedgebied van een risicobron, dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Dit betekent dat de gemeente Nijmegen bij vrijwel alle ruimtelijke besluiten de verantwoordingsplicht zal moeten invullen.

De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om deze verantwoordingsplicht uit te werken in algemene regels, uitgewerkt in de Beleidsvisie externe veiligheid Nijmegen van januari 2014 (verder: “de Beleidsvisie”). De verantwoordingsplicht is hier ingedeeld in verschillende niveaus, onder meer afhankelijk van de afstand tot en aard van de risicobronnen.

Verantwoordingsniveau 3 is het lichtste verantwoordingsniveau en bestaat uit een standaard verantwoordingstekst en is dus gelet op het bovenstaande altijd van toepassing voor ruimtelijke projecten in de stad Nijmegen. Wel dient onderzocht te worden of kan worden volstaan met deze “standaard-verantwoording”, of dat, gelet op de omstandigheden, een hoger verantwoordingsniveau uit de Beleidsvisie van toepassing is.

Het plangebied ligt in de (relatieve) nabijheid van een aantal risicobronnen die onderdeel uitmaken van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen en ook zijn er enkele “Bevi-bedrijven” aanwezig, waarvan het invloedgebied zich uitstrekt tot het plangebied.

Het Basisnet

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Voor het plangebied zijn belangrijke onderdelen van het Basisnet: het spoor Nijmegen-Den Bosch, de Waal en het Maas-Waalkanaal.

In artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is echter een aandachtgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico nader verantwoord dient te worden. Dit aandachtsgebied heeft een omvang van 200 meter.

Het plangebied is echter gelegen op een locatie waarbij veel grotere afstanden aanwezig zijn dan 200 meter ten opzichte van de hierboven genoemde onderdelen van het Basisnet.

Op grond hiervan kan de verantwoording van het externe veiligheidsrisico ten aanzien van deze risicobronnen dan ook beperkt blijven tot verantwoordingsniveau 3a van de Beleidsvisie (blz. 33).

Bedrijven

Er zijn enkele bedrijven in Nijmegen die met grote hoeveelheden giftige stoffen (Broekman Logistics) werken en kleinere hoeveelheden zeer giftige stoffen (NXP). De invloedgebieden van deze opslagen zijn zeer groot (tot 4 km) en liggen dus over een groot deel van Nijmegen.

Het plangebied bevindt zich echter op grote afstand van de genoemde risicobronnen (resp. 3 en 2,2 km). Op deze afstand is het alleen het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Voor bedrijven op grote afstand van het plangebied, die een invloedgebied over het plangebied hebben op grond van de zeer zeldzame toxische scenario's, heeft de gemeente Nijmegen in de Beleidsvisie bepaald dat het lichtste verantwoordingsniveau van toepassing is. Op grond hiervan kan de verantwoording van het externe veiligheidsrisico dan ook in dit geval beperkt blijven tot verantwoordingsniveau 3a van de Beleidsvisie.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor dit plan.

3.3.6 Kabels, leidingen en explosieven

Het betreft gebied waar oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden. Het betreft stedelijk gebied (vooorlogse wijk) waar na de Tweede Wereldoorlog geen grootschalige grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden. De veiligheid ten opzichte van explosieven moet altijd verzekerd zijn voor er grondwerk verricht wordt.

3.4 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/de gebouwen 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

Het Bouwbesluit 2012 stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Afstand van de bluswatervoorziening(en) tot de brandweertoegang van gebouwen dient maximaal 40 meter te bedragen. De benodigde capaciteit van een dergelijke voorziening is voor de panden in dit plangebied minimaal 30 m³ water per uur.

Om aan deze eisen te voldoen zullen, in afstemming met de locatie van de opstelplaatsen voor de brandweer (zie de tekst onder bereikbaarheid), één of meerdere nieuwe voorzieningen getroffen moeten worden. Indien deze voorzieningen gerealiseerd worden is de bluswatervoorziening in overeenstemming met de regelgeving.

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft is het voor dit plangebied belangrijk dat de panden in het plangebied langs twee onafhankelijke routes door brandweervoertuigen zijn te bereiken; doodlopende wegen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Daarbij zijn de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang van de gebouwen van belang. De afstand van de openbare weg of ontsluitingsweg op particulier terrein tot de toegang van het pand mag volgens het Bouwbesluit 2012 niet meer dan 10 meter bedragen en er dient een opstelplaats voor het voertuig te zijn.

Het plan kent twee opstelplaatsen voor de brandweer aan de west- en aan de oostzijde van het pand. Aan de westzijde van het pand is in principe voor normaal wegverkeer een doodlopende situatie; hier is/wordt echter voorzien in wegneembare paaltjes zodat de hulpdiensten hier vanaf de Kievitstraat en de Fenikshof door kunnen rijden naar de Voorstadslaan. Aan de oostzijde betreft het een kort doodlopend stuk (van ca. 40 meter) met een keermogelijkheid op de aangrenzende parkeerplaats. Het pand in totaliteit is daarmee afdoende bereikbaar.

Bereikbaarheid tot op 10 meter van de diverse entrees van de studio's is, vanwege het openbaar groen vóór het pand, niet mogelijk. Aan de oost- en westzijde van het pand zullen echter opstelplaatsen worden gemaakt op maximaal 40 meter van de diverse entrees. De bluswatervoorziening wordt afgestemd op deze opstelplaatsen. Met de voorgestelde locaties voor opstelplaatsen en bluswatervoorziening is iedere hoek van de voorziene studio's binnen 90 meter loopafstand van de opstelplaats bereikbaar met de hogedrukslangen die de brandweer op de voertuigen heeft. Daarmee is dit in praktijk geen knelpunt voor brandbestrijding.

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen beperkingen ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen mbt bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

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'.

3.5 Verkeer

Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:

Het plangebied voor de realisatie van 47 appartementen sluit aan bij de eerdere realisatie van een winkelcentrum met woningen. Het plangebied wordt omsloten door de Marialaan, Voorstadslaan, Sperwerstraat en Koekoekstraat. De garage wordt ontsloten via de Koekoekstraat. De parkeerplaatsen op maaiveld naast het bouwvlak ontsluiten via de Sperwerstraat.

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 aangewezen op de haltevoorzieningen van de Marialaan. Deze bevinden zich ter hoogte van de Koekoekstraat.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels voor 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 volgende berekening is van toepassing op het projectbesluit:

Bestaande situatie 18 grondgebonden woningen met 26 parkeerplaatsen

Hiervan zijn er 19 parkeerplaatsen in de kelder gerealiseerd en 7 elders binnen het plangebied.

Nieuwe situatie 47 woningen zeer klein $\times 0,85 = 39,95$ (40) parkeerplaatsen.

Voor het plan is daarmee een extra parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen.

Er worden 19 extra parkeerplaatsen naast het pand op maaiveld gerealiseerd. Dit wordt later openbaar terrein. Daarmee worden er voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Om de 19 parkeerplaatsen in de kelder te koppelen aan dit plan wordt ontheffing afgegeven bij het bouw onderdeel van het projectbesluit.

Verkeersveiligheid

Aan de hand van de wegcategoriseringskaart uit de nota Nijmegen Duurzaam bereikbaar (augustus 2012) is bepaald welke snelheidsregime er geldt. Op de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen geldt 50 km/h. Voor de rest binnen bebouwde kom geldt 30 km/h. Voor de Marialaan geldt een maximum snelheid van 50 km/h. Voor de Voorstadslaan, Sperwerstraat en Koekoekstraat geldt een maximum snelheid van 30km/uur.

3.6 Natuur en Landschap

Rijks- en Europees beleid

Natura2000 en de Ecologische Hoofdstructuur zijn hier niet van toepassing.

Flora- en Faunawet

Gezien de huidige situatie van de locatie (braakliggend terrein in stedelijk gebied) worden geen flora- en faunawaarden van beschermde status verwacht.

Gemeentelijk Groenbeleid

Coalitieakkoord

Vooraf in Nijmegen West werken we samen met bewoners gericht aan het realiseren van meer en gevarieerd groen.

De Groene Draad - Kansen voor het Nijmeegse groen - 2007

In het groenplan is beschreven hoe omgegaan kan worden met het bestaande groen in de stad; welke randvoorwaarden belangrijk zijn en welke groenstructuren het meest waardevol zijn voor de stad. Dit wordt de hoofdgroenstructuur genoemd en deze dient als instrument voor een consistente afweging van belangen. Binnen de hoofdgroenstructuur wordt onderscheid gemaakt in de betekenis op stadsniveau en de betekenis op wijkniveau. De eerste indeling heeft vooral een betekenis voor het imago of de identiteit van de stad zoals de historische stadsparken. Groengebieden die belangrijk zijn voor de identiteit en woonkwaliteit in de wijk zijn opgenomen als hoofdgroen op wijkniveau. Naast deze opname als hoofdgroen, zijn voor alle wijken de karakteristieke kenmerken van het wijkgroen beschreven die als toetsingskader dienen voor verschillende plannen en ontwikkelingen in de stad.

Voor de Biezen is specifiek opgenomen dat we kansen die zich voordoen bij herstructurering op perceelniveau dienen aan te grijpen om meer gebruiksgroen met speelplekken aan deze wijken toe te voegen. Bij de ruimtelijke planvorming in 2008 was er, omdat het gaat om vervangende nieuwbouw (het te herstructureren plangebied bestond uit bedrijfsterreinen en winkels. Er kwam bijna geen groen op voor), geen bezwaar vanuit het groenbeleid om het gehele perceel te bebouwen. Het huidige plan is vergelijkbaar met het oude plan en dus wordt diezelfde lijn van redeneren aangehouden. Toevoeging van groen wordt wel wenselijk geacht.

Handboek Stadsbomen – 2009

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen” en is op 1 april 2009 door de raad vastgesteld. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegse bomenbestand door middel van behoud en ontwikkeling.

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

- Optimale inzet van middelen.
- Waarborgen van een vitaal bomenbestand.
- Zorgen voor draagvlak; zorgvuldig afwegen, bewust besluiten en tijdig communiceren.
- Meer bomen en meer kronen. Inzet op kwantiteit en kwaliteit.

Het Handboek Stadsbomen heeft betrekking op alle bomen binnen de gemeentegrenzen. Dat zijn dus niet alleen de park-, laan- en straatbomen, maar ook bomen in tuinen en op particuliere terreinen. Voor bosopstanden, bosplantsoen en bomen in natuurgebieden gelden andere beleidskaders en wet- en regelgeving.

De Voorstadslaan behoort tot de hoofdbomenstructuur. De plannen laten zien dat het perceel ontsloten wordt via de Sperwerstraat. Daardoor heeft de ontwikkeling op deze locatie geen invloed op de hoofdbomenstructuur.

Monumentale en waardevolle bomen

Op de Voorstadslaan staan enkele waardevolle/monumentale bomen. Deze bomen moeten behouden blijven. De plannen laten zien dat het perceel ontsloten wordt via de Sperwerstraat. Daardoor heeft de ontwikkeling op deze locatie geen invloed op de bomen langs de Voorstadslaan.

3.7 Water

De watertoets

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

Binnen de volgende documenten is de watertoets verankerd:

- Nota Anders Omgaan met Water (Kabinetsstandpunt over het waterbeleid 21e eeuw, dec. 2000)
- Bestuursakkoord Water (mei 2011)
- Landelijke Handreiking Watertoets 3 (RIZA, december 2009)
- Waterplan 2010 – 2015 (WP4)
- Waterbeheerplan 2010-2015 (Waterschap Rivierenland 30 oktober 2009)
- Grondwaterbeleidsplan Waterschap Rivierenland 2011-2014

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied de Biezen. Voor dit gebied zijn het "Waterplan Nijmegen (2001) & Gemeentelijk Rioleringsplan 2010 t/m 2016 & Nota Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer (2013)" relevant. Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen functie.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en directe omgeving 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 Marialaan en Voorstadslaan. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater op een verantwoorde manier te verwerken. Vuilwater wordt verplicht op het openbaar riool aan te sluiten. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt. De gemeente Nijmegen hanteert bij het duurzaam omgaan met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwater'.

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.

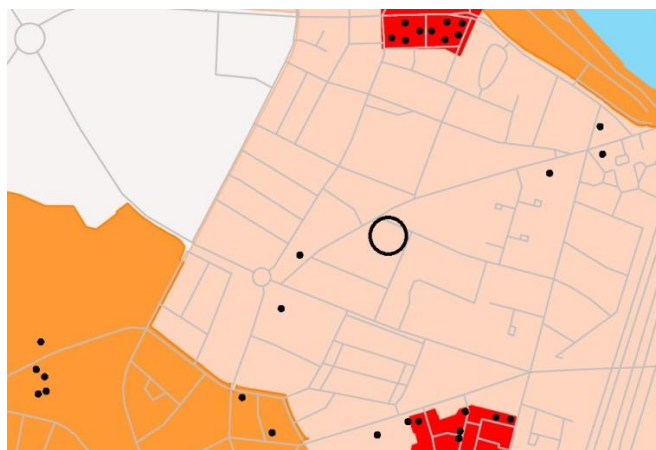
Voor de eerdere fases (herontwikkeling voormalig bedrijventerrein tot gevarieerd woongebied met winkels en voorzieningen in combinatie met nieuwe (zorg) woningen) is een uitgewerkt waterhuishoudkundigplan opgesteld. Het betreffende plangebied moet worden aangesloten op de eerdere fases van het plan. Gezien de eerdere vastgestelde planmogelijkheden is er geen toename van verhard oppervlak.

Voor het voorliggende plan is geen vooroverleg met het Waterschap noodzakelijk.

3.8 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch beleid

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gedachtengoed uit de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg en het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening zijn aanleiding geweest om ook het gemeentelijk erfgoedbeleid te actualiseren. De cultuurhistorische beleidskaart, die onderdeel uitmaakt van de Nota Cultureel Erfgoed, is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.



Figuur: Cultuurhistorische beleidskaart – het plangebied (omcirkeld) ligt binnen gebiedstype 2

De locatie ligt binnen gebiedstype 2 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 2 gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandachtslijst. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt vooral de impact van deze ontwikkelingen op de directe omgeving van de beschermde monumenten meegenomen.

Cultuurhistorische analyse

Het plangebied ligt niet binnen of in de directe omgeving van een rijksbeschermd stadsgezicht of gemeentelijk stadsbeeld. Evenmin komen binnen of in de omgeving objecten voor die beschermd zijn als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Het terrein is eeuwenlang in gebruik geweest als bouwland. Omstreeks 1900 werd op een oude perceelgrens de Sperwerweg aangelegd, waarna het blokje woningen (Sperwerstraat 147-162 en Voorstadslaan 261) werd gebouwd, dat thans nog direct ten noorden van het plangebied staat. Vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw werd een groot deel van het terrein tussen de Sperwerstraat en Kievitstraat ontwikkeld tot industrieterrein. De bebouwing uit deze periode is met uitzondering van de voormalige smederij aan de Sperwerstraat 143 (1951-1952) gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Conclusie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied die door nieuwe ontwikkelingen bedreigd kunnen worden of uitgangspunten kunnen opleveren voor een nieuwe ontwikkeling van het terrein.

3.9 Archeologie

Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Monumentenwet 1988, 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. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

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 (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden worden overgenomen in (nieuwe) bestemmingsplannen. Nieuwe inzichten worden in deze kaart verwerkt en waar nodig zullen deze zo overgenomen worden in nieuwe bestemmingsplannen.

Het streven van de gemeente Nijmegen is in eerste instantie gericht op behoud *in situ*. Planaanpassingen kunnen de kosten voor archeologisch onderzoek overbodig maken, of sterk beperken.



Archeologie binnen het plangebied

Waarden en dubbelbestemming

Het plangebied ligt in een gebied waarde archeologie 3. Voor de gemeentelijke waarde 3 gelden de regels uit het recent onherroepelijk geworden facetbestemmingsplan Archeologie (2014).

Een waarde 3-gebied heeft een zeer hoge archeologische waarde, die door de dubbelbestemming beschermd wordt. Aan een waarde 3-gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat. Vergunningplichtige ingrepen waarbij de bodem verstoord wordt kunnen niet zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt binnen terrein Z-07, een terrein met zeer hoge archeologische waarde. Verreweg het grootste deel van de resten die in dit deel van Nijmegen zijn aangetroffen behoren tot de Romeinse stad Ulpia Noviomagus en de bijbehorende grafvelden. Bij opgravingen aan de Voorstadslaan is een klokbeker gevonden die ongetwijfeld moet hebben toebehoord aan een graf uit de Steentijd. Vermoedelijk lagen dergelijke graven meestal geïsoleerd in het landschap en hoewel sommige met een grafheuvel gemarkeerd zijn geweest, was dat zeker niet altijd het geval. Hoe het graf aan de Voorstadslaan eruit moet hebben gezien, is niet bekend. Ook zijn uit het gebied vondsten uit de Bronstijd bekend.

Binnen het plangebied zijn graven uit de Romeinse tijd te verwachten. Zij maken deel uit van het grote, nabij de Romeinse stad Ulpia Noviomagus gelegen grafveld. In dit grafveld zijn de bewoners van de stad na hun dood begraven. De Romeinse graven die in het verleden in het grafveld zijn aangetroffen, dateren vooral in de periode 70-270 na Chr.. Uit ouder onderzoek blijkt dat in de omgeving bewoning in de IJzertijd en oudere graven verwacht mogen worden. Uit onderzoek van de gemeente Nijmegen aan de Sperwerstraat, in de directe nabijheid van het plangebied, is gebleken dat daar op elke 1000 m² ca. 50 tot 75 graven zijn aangetroffen.

Benodigd onderzoek

Voorafgaand aan de nieuwe ontwikkelingen dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, allereerst in de vorm van een inventariserend vooronderzoek (IVO) om met name vast te stellen:

- 1) de begrenzing van het grafveld;
- 2) of en in welke mate de graven zijn verstoord;
- 3) aard, omvang en waardering van overige archeologische resten.

Afhankelijk van de plannen zullen bij de vergunningverleningen voorwaarden gesteld worden ten aanzien van archeologie. De exacte eisen zullen pas geformuleerd kunnen worden als de concrete, bodemverstorende ingrepen, bekend zijn. Het archeologisch onderzoek zal als voorwaarde aan de vergunningverlening gekoppeld worden.

Met het indienen van het door de bevoegde overheid goedgekeurd onderzoeksrapport zal dan aan de gestelde voorwaarden vanwege de archeologie voldaan zijn.

Meldingsplicht art. 53 Monumentenwet 1988

Archeologische vondsten gedaan bij niet-archeologisch onderzoek moeten gemeld worden, op basis van artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

Om het documenteren van toevalsvondsten mogelijk te maken verdient het de aanbeveling de volgende standaardtekst bij de vergunningverlening op te nemen, die refereert aan de wettelijke meldingsplicht van archeologische waarden (ex artikel 53 Monumentenwet 1988):

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Deze melding kan ook worden gedaan bij de gemeentearcheoloog.

3.10 Conclusie

Het sectorale beleid staat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg indien rekening wordt gehouden met de in de paragrafen genoemde voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

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

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde wijziging omvat de ontwikkeling van 47 woonappartementen aan de Fenikshof. Deze wijziging middels een projectbesluitprocedure heeft betrekking op een particulier terrein. Het terrein is opgenomen in de gemeentelijke planexploitatie G509 Marialaan-Kievitstraat-Koekoekstraat. Dekking van de te maken kosten vindt plaats door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de externe ontwikkelaar. Daarom kan gesteld worden dat deze wijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening heeft er inspraak plaatsgevonden via de zienswijzenprocedure. Het ontwerp-projectbesluit heeft gedurende 6 weken van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op 25 november 2015. Er zijn gedurende deze periode 3 zienswijzen ingekomen, waaronder 1 pro forma. De pro forma zienswijze is binnen de aanvullingstermijn van 2 weken nader gemotiveerd.

Hoofdstuk 5 Vooroverleg ex. artikel 6.18 Bor

Er spelen geen rijks- en waterschapsbelangen. Alleen met de provincie heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden.

5.1 Provincie

Inhoud reactie

Het plan is in lijn met de provinciale verordening en de (sub)regionale afspraken.