

Nijmegen Goffert-Winkelsteeg

Versie**datum**

Concept:

Voorontwerp: inspraak 1 t/m 28 juni 2006

Ontwerp: ter inzage 24 mei t/m 4 juli 2007

Vaststelling: 27 februari 2008

Goedkeuring:

Beslissing beroep:

In werking:

Onherroepelijk:

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doel	6
1.3. Ligging van het plangebied	7
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5. Inhoud van de toelichting	7
2. Algemeen kader	8
2.1. Bedrijvigheid	8
2.2. Kantoorlocaties	13
2.3. Detailhandel	14
2.4. Groen	15
2.5. Water	20
2.6. Mobiliteit en parkeren	21
2.7. Evenementen	25
2.8. Integrale ontwikkelingen	26
2.9. Beeldkwaliteit	30
3. Ruimtelijk Kader	36
3.1. Cultuurhistorie en archeologie	36
3.2. Ruimtelijke structuur	38
3.3. Beschermingszone Maas-Waalkanaal	46
3.4. Straalpad	46
3.5. Brandveiligheid	47
3.6. Explosieven	48
4. Functioneel kader	49
4.1. Bedrijvigheid	49
4.2. Maatschappelijke voorzieningen	51
4.3. Recreatieve voorzieningen	52
4.4. Overige functies	52
4.5. Openbare ruimte	53
5. Ontwikkelingen	56
5.1. Algemeen	56
5.2. Directe gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden	56
5.3. Wijzigingsbevoegdheden	70
5.4. Ontwikkelingen op termijn	71
6. Milieukader	72
6.1. Agrarische bedrijvigheid	72
6.2. Geluid	72
6.3. Bodem	72
6.4. Luchtkwaliteit	74
6.5. Externe veiligheid	81
7. Juridische Vormgeving	87
7.1. Planvorm	87
7.2. Bestemmingsregeling	87
8. Handhaving	93
9. Uitvoerbaarheid	95
9.1. Economische uitvoerbaarheid	95

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Nijmegen heeft het voornemen alle bestemmingsplannen binnen de gemeente binnen afzienbare tijd te actualiseren. Deze geldende plannen zijn vaak onvoldoende toegesneden op de beheersbaarheid van de in het geding zijnde milieuaspecten en bieden onvoldoende (sturings)mogelijkheden voor nieuwe, gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Zij bieden voor de burger dan ook onvoldoende rechtszekerheid alsmede onvoldoende ontwikkelingsruimte. Om deze redenen wordt een herziening van deze plannen noodzakelijk geacht. In deze herziening voorziet voorliggend bestemmingsplan voor bedrijventerrein Winkelsteeg, een gedeelte van het gebied Jonkerbosch en het Goffertpark.

Het onderhavig bestemmingsplan is, naast een beheerplan, ook een plan waarin een aantal ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De gekozen plansystematiek is voor zowel de gemeentelijke plantoetsers als de burgers helder en eenduidig en is makkelijk toepasbaar.

Voor het bedrijventerrein Winkelsteeg is het rapport "Een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen" (vastgesteld in oktober 2003) van belang waarin het gemeentelijk beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen is vastgelegd. Het is een absolute noodzaak, aldus het rapport, dat eerst bestaande bedrijventerreinen worden geïntensiveerd en herstructureerd, voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld. Het bedrijventerrein Winkelsteeg is één van de bedrijventerreinen in Nijmegen die in dit kader tegen het licht is gehouden.

Voor een groot deel van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen Winkelsteeg II en III uit 1971. De geldende bedrijfsbestemming kent ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Door de vele planherzieningen en -uitwerkingen ex artikel 11 WRO in de afgelopen jaren zijn deze ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden beperkt en niet toegesneden op verdere intensivering. In sommige gevallen zijn door de herzieningen/uitwerkingen de voorschriften zodanig toegesneden op een specifiek bedrijf, dat daardoor vestiging van een andersoortig bedrijf niet meer mogelijk is. Dit is met name het geval in het gebied ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg.

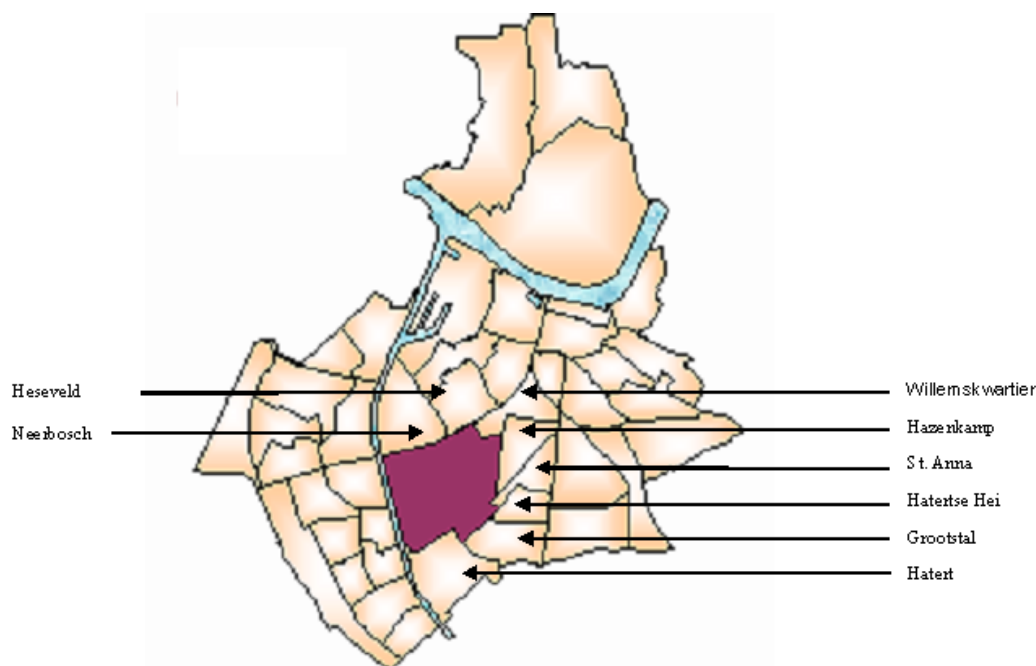
1.2. Doel

Voor het bestemmingsplangebied vigeert een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om voor het hele plangebied een actueel juridisch kader te bieden voor de geplande ontwikkelingen en daarbij om de bestaande situatie op een, inmiddels voor Nijmegen, gestandaardiseerde manier te regelen.

De gemeente Nijmegen heeft met betrekking tot het hiervoor genoemde plangebied dan ook behoefte aan een nieuw bestemmingsplan, dat weer voldoet aan de eisen destijds en dat gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt.

1.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het bedrijventerrein Winkelsteeg, een gedeelte van het gebied Jonkerbosch en het Goffertpark. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door het Maas-Waalkanaal met daarachter Dukenburg. Het plangebied wordt aan drie kanten omsloten door woonwijken. In het zuiden zijn dit Hatert, Grootstal en de Hatertse Hei. In het oosten zijn dit St. Anna, Hazenkamp en Willemskwartier. Ten noorden van het plangebied liggen, deels van het plangebied gescheiden door de Graafseweg en de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch, de wijken Neerbosch en Heseveld.



1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het bestemmingsplan vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. De lijst met vigerende bestemmingsplannen is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.5. Inhoud van de toelichting

In hoofdstuk 2 worden de relevante beleidsstukken beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de beschrijving van de ruimtelijke structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de functionele structuur van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de ontwikkelingslocaties beschreven. In hoofdstuk 6 is het milieukader weergegeven. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de juridische vormgeving. Het aspect handhaving komt aan de orde in hoofdstuk 8. In hoofdstuk 9 is de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen.

2. Algemeen kader

2.1. Bedrijvigheid

2.1.1. Provinciaal beleid

Streekplan

Het beleid ten aanzien van intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen staat verwoord in het op 29 juni 2005 vastgestelde Streekplan Gelderland en de Nota bedrijventerreinen 2002-2006 "Van trekkracht naar slagkracht".

Het Streekplan geeft aan dat de noodzaak tot uitbreiding van het bedrijventerrein areaal gezien moet worden in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden. Op bestaande en nieuwe terreinen moet intensief ruimtegebruik leiden tot minimalisering van nieuw ruimtebeslag.

In de Nota bedrijventerreinen spreekt de provincie zich eveneens uit voor een zorgvuldiger gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen. Volgens de nota kan een doordachte inrichting van een bedrijventerrein hieraan bijdragen. Zo kunnen bijvoorbeeld voor parkeren en opslag gezamenlijke oplossingen worden gevonden. De wijze waarop de gemeente gestalte geeft aan zorgvuldig ruimtegebruik beschouwt de provincie als een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het streekplan kent wat dit betreft geen strikte voorschriften.

Regionaal Plan 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke ambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Het Regionaal Plan laat zien hoe de betrokken gemeenten streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk van de regio als geheel.

Winkelsteeg is één van de kennisconcentraties binnen de regio. De regio zet hoog in op het versterken van een aantal kennisconcentraties, waarvan verschillende kennisdiensten vanuit onderwijs en bedrijfsleven met elkaar de werklocaties een specifiek imago uitstraling geven. Bij Winkelsteeg geeft NXP aanzet door de ontwikkeling van een internationaal research and development centre voor halfgeleiders.

Winkelsteeg kan de stad een nieuw gezicht geven aan de bewoners en bezoekers. Bij de vormgeving van een stadspoort verdient de balans tussen landschapsinrichting en stedelijke functies bijzondere aandacht.

Er wordt geïnvesteerd in bijzondere strategische knooppunten. Door de strategische ligging ofwel door hun functieprogramma kunnen zij een centrumfunctie gaan vervullen op bovenregionaal niveau. In de Winkelsteeg wordt FiftyTwoDegrees ontwikkeld met een multifunctioneel programma van kantoren en bedrijfsruimten voor met NXP samenwerkende bedrijven, congrescentrum, en dergelijke.

Regionale Uitvoeringsprogramma's 2007

In juni 2006 hebben Provinciale Staten de eerste generatie contracten vastgesteld in het kader van de Regionale Uitvoeringsprogramma's (RUP).

De RUP's vereisen een provinciale investering voor een breed palet aan projecten zoals revitalisering van bedrijfsterreinen, verbeteren van de bereikbaarheid en de infrastructuur, behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorie, investeringen in de culturele infrastructuur en het sociaal domein en het bevorderen van de toeristische-recreatieve sector. Een aantal ambities is reeds gerealiseerd. Bij het opstellen van het RUP 2007 zijn de betreffende gemeenten betrokken geweest.

"Wgr-reg" zijn samenwerkingsverbanden van gemeenten en laten zich het beste kenschetsen als vormen van verlengd lokaal bestuur. De Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN) is een zogenaamde "Wgr-plus Regio", hetgeen inhoudt dat de status en de bestuurlijke verantwoordelijkheden van de stadsregio wettelijk zijn bepaald.

De Stadsregio KAN wil een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa zijn. Doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi en aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen.

In de Stadsregio wordt onder andere gewerkt aan de externe bereikbaarheid via de weg en het spoor. De aanleg van de StadsregioRail maakt hier onderdeel van uit.

Zoals eerder vermeld streeft het RUP naar de revitalisering van bedrijfsterreinen. Tot de hoogste categorie voor Stadsregio KAN behoort de revitalisering van het bedrijventerrein Winkelsteeg.

Herstructurering en verduurzaming van bedrijventerreinen in Gelderland

In 2004 is door de Stec Groep in het kader van verduurzaming en herstructurering een meting gedaan naar de aanwezige bedrijventerreinen binnen de provincie Gelderland.

Eén van de conclusies uit dit onderzoek is dat de vigerende bestemmingsplannen binnen de verschillende Gelderse gemeenten nog niet voldoende worden ingezet om zorgvuldig en intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen mogelijk te maken of aan te sturen. Daarnaast wordt gesignaleerd dat de bebouwingsdichtheid op de Gelderse bedrijventerreinclusters ongeveer 53% betreft (maximaal 70%) en dat dit steeds lager wordt.

Voorgesteld wordt om te werken met een minimale bebouwingshoogte in plaats van een maximale bebouwingshoogte en het aangeven van een minimaal bebouwingspercentage. Ook wordt voorgesteld om te werken met een clustering van bedrijven.

Vertaling in het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bevat een uitstekende basis om zorgvuldig en intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen te sturen. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn naast maximale nokhoogtes en bebouwingspercentages, minimale nokhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen.

2.1.2. Gemeentelijk beleid

De gemeente Nijmegen stelt zich ten doel bij de economische ontwikkeling van de stad en de regio een duurzaam evenwicht te realiseren tussen economie en een prettig woon- en leefklimaat. Het realiseren van voldoende en duurzame bedrijfslocaties is dus slechts één aspect van economisch beleid. Duurzaamheid, bereikbaarheid en functionaliteit zijn van essentieel belang voor het gewenste evenwicht.

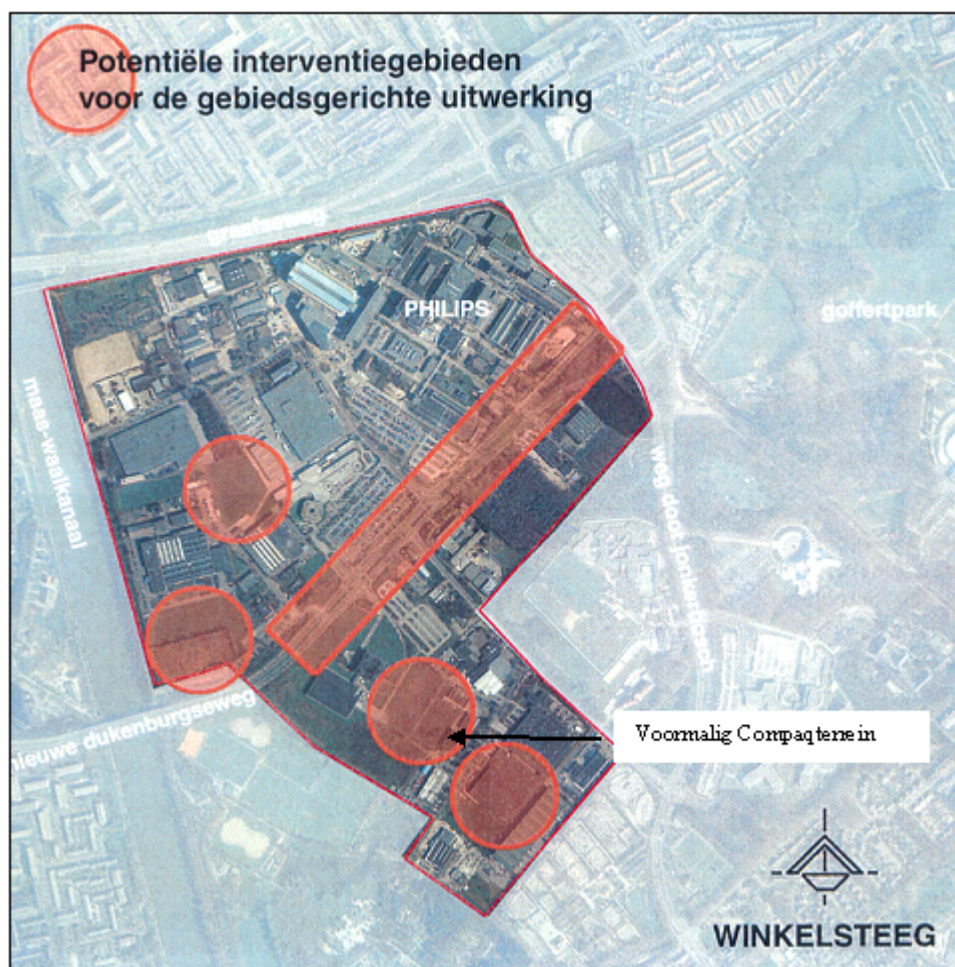
Algemene beleidsuitgangspunten zijn verwoord in het Sociaal Economisch Beleidsplan 2005-2009 en de Nota "Een andere kijk op bedrijventerreinen".

Sociaal Economisch Beleidsplan (SEB) gemeente Nijmegen 2005-2009

Bedrijventerreinen vertegenwoordigen een groot aandeel in de Nijmeegse werkgelegenheid en zijn daarom van enorme economische betekenis voor de stad en de regio. In het Sociaal Economisch Beleidsplan 2005-2009 van de gemeente Nijmegen is daarom de nadruk gelegd op het instandhouden en versterken van bedrijfsfuncties van de verschillende bedrijventerreinen in Nijmegen. Volgens het SEB dient de nadruk van het beleid te liggen op: "het versterken en koesteren van bestaande bedrijvigheid, op het verbeteren van bestaande werklocaties, op het verder uitbouwen van bestaande sterke speerpunten en op het uitdragen van die bestaande kracht". Het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid dient een gevolg te zijn van deze aanpak. Het aanbieden van voldoende bedrijfsomgeving is nodig en dat gebeurt ook. Nijmegen richt bedrijfslocaties in conform de door de gemeente en het bedrijfsleven gewenste profilering. In het kader van de Nota bedrijventerreinen zullen acties op dit gebied plaatsvinden.

Marktverkenning kennisintensieve bedrijvigheid voormalige Compacterrein/ Hulzeneseweg

In dit rapport is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van ontwikkeling van het voormalige Compacterrein, gelegen tussen de Nieuwe Dukenburgseweg en de Hulzeneseweg. In het rapport is een marktverkenning opgenomen naar de mogelijkheden van de ontwikkeling van de locatie.



Op basis van deze verkenning wordt verwacht dat er marktmogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van een kennisintensief cluster op de locatie Compacterrein/Hulzeneseweg. Vanuit de te verwachten marktvraag moet dan wel rekening gehouden worden met een langere doorlooptijd. Het gaat dan om een termijn van tien tot vijftien jaar. Omdat hiermee de realisatie van een dergelijke cluster geen eenvoudige ontwikkeling is, zijn vanuit de gemeente een lange-termijn-visie en een breed draagvlak belangrijke voorwaarden.

De resultaten van de marktverkenning zijn door de gemeente Nijmegen vertaald in het rapport "Een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen".

Een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen

In juni 2003 heeft de gemeente Nijmegen een visie opgesteld betreffende de bedrijventerreinen binnen de gemeentegrenzen. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2003. Centraal in deze nota staat de vraag op welke manier de bestaande bedrijventerreinen geïntensiveerd en geherstructureerd kunnen worden.

In de nota komen de volgende deelaspecten aan bod:

- behoefteraming en fasering in de tijd na toepassing van het gekozen ambitieniveau voor zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering;
- rolverdeling van de verschillende bedrijventerreinen binnen Nijmegen;
- aanwijzing van uitwerkingsgebieden om handen en voeten te geven aan de vraag naar herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik.

In de nota wordt Winkelsteeg omschreven als een bedrijventerrein met een grote menging aan bedrijven, veel parkeerterreinen en, richting het kanaal, een groot aandeel ongebruikte ruimte. Het bedrijventerrein is met 8.500 banen het grootste bedrijventerrein van de provincie Gelderland.

Recent is aan de Nieuwe Dukenburgseweg een bouwmarkt gebouwd en is een aantal autoshowrooms aan het bedrijventerrein toegevoegd.

Revitaliseringsplan en uitvoeringsprogramma Winkelsteeg

Voor het bedrijventerrein Winkelsteeg is een revitaliseringsplan met bijbehorend uitvoeringsprogramma opgesteld. Het revitaliseringsplan bevat een inventarisatie van knelpunten vanuit verschillende invalshoeken (ruimtelijk, economisch, fysiek en niet-fysiek). Het revitaliseringsplan borduurt voort op de visie die in de nota "Een andere kijk op Nijmeegse bedrijventerreinen" voor Winkelsteeg is neergelegd. Bedrijventerrein Winkelsteeg heeft goede kansen als het gaat om de ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid. Daar hoort ook aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige bedrijfsomgeving bij.

In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn de maatregelen vertaald in concrete deelactiviteiten. Deze deelactiviteiten zijn uitgewerkt naar planning, vervolgacties, betrokken partijen, financiële en economische haalbaarheid en prioritering. Het uitvoeringsprogramma maakt onderscheid in algemene projecten en specifieke deelprojecten en in projecten op korte (tot 2008), middellange en lange termijn (vanaf 2008).

In het uitvoeringsprogramma revitalisering zijn individuele deelprojecten verder uitgewerkt. Eén van de projecten die wordt genoemd in het uitvoeringsprogramma is de herinvulling van het Compacterrein. Dit project heeft een hoge prioriteit en is ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Voor veel projecten die in het uitvoeringsprogramma staan is het bestemmingsplan niet het instrument om de projecten uit te voeren.

Ontwikkelingsrichting Winkelsteeg

Voor bedrijventerrein Winkelsteeg wordt gestreefd om van een puur gemengd bedrijventerrein te veranderen in een bedrijventerrein met een gemengd karakter met een 'gouden randje' en deels clustering van kennisintensieve werkgelegenheid rond FiftyTwoDegrees en langs de Nieuwe Dukenburgseweg.

Qua herstructurering wordt op Winkelsteeg gestreefd naar ambitieniveau 3, dat is het meest ambitieuze niveau. Dit is een lange termijnvisie. Gestreefd wordt naar herstructurering van zowel openbaar als privaat terrein. Daarmee wordt naast de technische en economische veroudering, ook de maatschappelijke en ruimtelijke veroudering aangepakt. Een dergelijk herstructureringstraject duurt gemiddeld 10 tot 15 jaar en is een zaak van lange adem en vergt veel inspanningen en financiële middelen.

Met de ontwikkeling van kennisintensieve bedrijvigheid kan invulling worden gegeven aan de gemeentelijke doelstelling om te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik.

Economisch profiel

Bedrijventerrein Winkelsteeg biedt qua locatiekenmerken en ontwikkelingskansen uitstekende mogelijkheden voor een clustering van kennisintensieve en moderne gemengde bedrijvigheid. Daarnaast zijn er op Winkelsteeg goede mogelijkheden om zorgvuldiger met de ruimte om te gaan.

Qua bedrijfsprofiel betekent dit een clustering van kennisintensieve werkgelegenheid rondom FiftyTwoDegrees en langs de Nieuwe Dukenburgseweg. Deze zone krijgt een intensiever karakter en daardoor hoogwaardiger uitstraling. Het begrip hoogwaardig moet worden ingevuld door een intensief ruimtegebruik zonder de realiteitszin uit het oog te verliezen. Met name op de locaties die in het zicht liggen (langs de Nieuwe Dukenburgseweg). Het gebied rond de Hulzeneseweg/Tarweweg en het gebied langs het Maas-Waalkanaal en de Graafseweg houdt een modern gemengd karakter waar ook ruimte is voor lokaal verzorgende bedrijvigheid.

Kennisintensief, gemengd en lokaal verzorgend houden in:

- "kennisintensief" houdt in dat het terrein hoofdzakelijk wordt ingevuld door bedrijven met hoogwaardige (productie- en/of R&D) activiteiten, in de regel een combinatie van productie en diensten; het betreft met name bedrijven in de elektrotechnische industrie (waartoe ook de metaal en fijnchemie gerekend worden), instrumenten- en optische industrie, ICT-bedrijven en (bio)medische sector.
- "Gemengd" houdt in dat het terrein wordt ingevuld met reguliere bedrijvigheid die niet behoort tot de categorie zwaar, kennisintensief of distributie; de hoofdmoot is lichte industrie en handel.
- "Lokaal verzorgend" houdt in dat het om bedrijven gaat die een stedelijke afzetmarkt hebben (bijvoorbeeld een installatiebureau of een onderhoudsbedrijf).

Zorgvuldig ruimtegebruik

Door effectiever te verkavelen, anders te bouwen (onder andere meer lagen), de kavels intensiever te bebouwen (hogere bebouwingspercentages), parkeren op eigen terrein of te zoeken naar gezamenlijke parkeeroplossingen, wordt zorgvuldiger met de ruimte omgegaan.

De gemeente wil met potentiële bedrijven in overleg om de mogelijkheden voor zorgvuldig ruimtegebruik te onderzoeken. Daarbij wordt de bedrijfsspecifieke situatie als uitgangspunt genomen en wordt gezocht naar maatwerkoplossingen.

Intensief ruimtegebruik op bedrijfsterreinen

In 2004 is door DTZ Zadelhoff Research een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en toepassingen van intensief ruimtegebruik op bedrijfsterreinen.

Door het bestuursteam bedrijventerreinen van de gemeente Nijmegen is dit onderzoek bestudeerd en zijn de volgende conclusies getrokken (onder andere voor Winkelsteeg):

- zorgvuldig ruimtegebruik moet niet belemmerend werken op het functioneren van het bedrijf;
- niet elk bedrijf kan intensiveren en zeker niet elk bedrijf in dezelfde mate;
- het mag niet leiden tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
- de mogelijkheden van intensief ruimtegebruik zijn voor bestaande locaties beperkter dan voor nieuwe locaties;
- de verwachte voordelen van intensief ruimtegebruik moeten opwegen tegen de verwachte meerkosten.

De gemeente Nijmegen is voornemens om, ondanks het feit dat DTZ Zadelhoff constateert dat er weinig concrete voorbeelden van te intensiveren bedrijventerreinen zijn, bij herziening van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen een zekere intensiveringslag te maken. De gemeente is positief over dubbelgrondgebruik in Winkelsteeg.

Er zijn verschillende mogelijkheden voor een centrale parkeerplaats. Op korte termijn is een parkeergarage financieel niet haalbaar, maar in het bestemmingsplan dient hier wel rekening mee te worden gehouden voor de langere termijn.

Daarnaast wordt door Zadelhoff voorgesteld een minimaal bebouwingspercentage van 50% en minimale bebouwingshoogten in het bestemmingsplan op te nemen.

Vertaling in het bestemmingsplan

Zoals reeds eerder is aangegeven, bevat het voorliggende bestemmingsplan een uitstekende basis om zorgvuldig en intensief ruimtegebruik op het bedrijventerrein te sturen. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn naast maximale nokhoogtes en bebouwingspercentages, minimale nokhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen. Rondom FiftyTwo-Degrees en langs de Nieuwe Dukenburgseweg zijn de ambities met betrekking tot beeldkwaliteit hoger dan op de rest van het bedrijventerrein Winkelsteeg.

Om de ruimtelijke kwaliteit te sturen, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

2.2. Kantoorlocaties

In de kantorenmarkt zien we dat vóór 2001 sprake was van een tamelijk krappe markt. Het aanbod op 1 januari van elk jaar was minder dan de vraag van één jaar was. Als reactie op de grotere vraag is er steeds meer kantoorruimte aangeboden. In 2002 is de marktopname plotseling 60% teruggevallen en in 2003 nog eens 15% ten opzichte van 2002. DTZ Zadelhoff typeert de vraag in de Nijmeegse kantorenmarkt als een "incidentenmarkt". In deze markt speelt de (semi)overheid in 2003 de boventoon. Deze vraagterugval in combinatie met het op de markt komen van eerder geplande nieuwbouwprojecten, heeft in de jaren na 2001 tot een enorme verruiming van de kantorenmarkt geleid. Per 1 januari 2004 wordt 73.500 m² aangeboden. Dat is een toename van 75% ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging komt met name voor rekening van de omgeving Brabantse Poort (van 20.000 naar 40.000 m² aanbod).

In de Nijmeegse kantorenmarkt werd volgens DTZ-Zadelhoff eind 2003 niet meer op risico

ontwikkeld (dat wil zeggen zonder een vooral bekende gebruiker). Het aanbod op 1 januari 2004 is goed voor 2,6 jaar gemiddelde (bruto)vraag (1996-2003) en 5,7 jaar vraag uitgaande van de veel lagere vraag in 2003.

In november 2000 heeft de gemeente Nijmegen op basis van de nota "Kantorenmarktonderzoek Nijmegen 1999" en de nota "Voortgang Kantorenbeleid KAN" besloten om de Stationsomgeving (A-locatie) en Waalsprong (locatie Lent = B-locatie) aan te duiden als de belangrijkste kantorenlocaties van Nijmegen voor de periode tot en met 2010 en Mercator Science Park als belangrijke aan de KAN gerelateerde kwaliteitslocaties voor kantoren. In juni 2001 is ten aanzien van kleinschalige kantoren besloten om:

- tot 1.000 m² toe te staan langs singels en hoofdradialen Nijmegen;
- tot 1.500 m² in het kader van behoud waardevolle panden (kloosters, scholen e.d.), een omzetting naar kantoorbestemming mogelijk te maken.

Vertaling in het bestemmingsplan

Op het bedrijventerrein Winkelsteeg zijn geen zelfstandige kantoren aanwezig. Bovendien komen de bovenstaande locaties niet voor binnen het bestemmingsplangebied, zodat een vertaling ervan in het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde is.

2.3. Detailhandel

Rapport Detailhandelsstructuurvisie Nijmegen 2004

In de Detailhandelsstructuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen het stadscentrum, het stadsdeelcentrum Dukenburg en de rest van de stad. In Nijmegen is inderdaad te zien dat het doe-het-zelf aanbod, wonen en tuinartikelen, planten en dierbenodigdheden grotendeels buiten het centrum zijn gesitueerd. Voor deze, relatief grote, detailhandelsvestigingen buiten het centrum van Nijmegen wordt een concentratie voorgesteld, zoals dit reeds het geval is in Dukenburg. Dit is ook het beleid van de gemeente naar de toekomst toe: het zoveel mogelijk clusteren van de grotere detailhandelsvestigingen.

Binnen het plangebied is sprake van een concentratie van detailhandelsvestigingen aan de Nieuwe Dukenburgseweg (bouwmarkt en autobedrijven met showroom). Deze maakt echter geen deel uit van het concentratiebeleid van de gemeente.

Detailhandel in Nijmegen - strategie en uitvoering (juni 2005)

In 2004 is een uitgebreid onderzoek gedaan naar de aanwezige detailhandel binnen de stad Nijmegen. De voornaamste bevindingen hieruit zijn vastgelegd in een analyse en discussienota. Om grond daarvan is de nota "Detailhandel in Nijmegen - strategie en uitvoering" opgesteld. Hierin worden de sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen, van de huidige detailhandelsstructuur in Nijmegen beschreven. Dit mondt uit in een visie op de toekomstige winkelstructuur en geeft een lijst van actiepunten rondom dit thema.

In de nota wordt geconcludeerd dat Nijmegen een fijnmazig net aan winkelvoorzieningen kent, opgebouwd uit het stadscentrum, het stadsdeelcentrum en diverse buurt- en wijkcentra. Wat grootschalige en perifere detailhandel (GDV en PDV) betreft wordt de reeds ingezette lijn voortgezet. Dit houdt in dat de branchebeperkingen die nu al gelden voor vestiging op perifere locaties (dus: auto's, boten, caravans, "wonen" en tuincentra) blijven gehandhaafd. Grootschalige detailhandel in de traditionele PDV-branches op bedrijfslocaties zal mogelijk worden gemaakt indien ze aanvullend zijn op detailhandel in het bestaande Nijmeegse winkelstructuur en vestiging binnen deze structuur niet mogelijk is.

In de nota wordt een aantal potentiële locaties aangewezen voor de vestiging van perifere detailhandel. Geen van deze locaties ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. In KAN-verband vindt er momenteel afstemming plaats over diverse ontwikkelingen met betrekking tot perifere en grootschalige detailhandel in het zogenaamde A325-gebied. De inzet van de gemeente Nijmegen bij dit overleg is om grootschalige, perifere detailhandel binnen de eigen gemeentegrenzen te ontwikkelen en daarmee de eigen werkgelegenheid te stimuleren. Winkelsteeg is niet aangewezen als locatie voor de vestiging van perifere en grootschalige detailhandel.

Beleid met betrekking tot vliegende winkels, beurzen en veilingen opnieuw tegen het licht (februari 1998)

In 1998 is het beleidskader wat betreft vliegende winkels, beurzen en veilingen van 1994 opnieuw bekeken. Binnen het plangebied waren in het kader van het beleid van 1994 vliegende winkels in de Jan Massinkhal toegestaan. In het beleidsstuk uit 1998 is voorgesteld het Goffertstadion onder andere aan te wijzen voor beurzen en veilingen. Het fenomeen beurs is met het vaststellen van dit beleid verbreed, zodat verkoop en detailhandel waaronder vliegende winkels mogelijk is.

Vertaling in het bestemmingsplan

De binnen het plangebied opgenomen detailhandelsvestigingen zijn toegestaan, met kleine uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de bedrijfsbestemming zijn benzineservicestations, garagebedrijven en bouwmarkten via een subbestemming toegestaan.

Daarnaast is in beperkte mate productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel bij groothandelsbedrijven onder voorwaarden toegestaan.

Beurzen en veilingen (waaronder vliegende winkels) zijn in de Jan Massinkhal en het Goffertstadion toegestaan. Hiervoor is binnen de bestemming Recreatieve doeleinden een aanduiding opgenomen.

2.4. Groen

2.4.1. Europees beleid

Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn maken deel uit van de Europese regelgeving en zijn van kracht in alle Europese lidstaten. Beiden kennen een gebiedsbeschermings- en een soortenbeschermingscomponent. Het aspect soortenbescherming van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is in de Nederlandse Flora- en faunawet opgenomen. De uiterwaarden van de Waal zijn aangemeld als Speciale Beschermingszone voor de Vogelrichtlijn en het gebied van de Gelderse Poort is tevens aangemeld als Speciale Beschermingszone voor de Habitatrichtlijn.

Vanuit de Europese regelgeving dienen ingrepen in of nabij deze gebieden getoetst te worden op hun effecten ten aanzien van de beschermde status.

Conventie van Bern

Een groot aantal Europese landen, waaronder Nederland heeft de Conventie van Bern ondertekend. Dit is een verdrag waarin het behoud van wilde dieren en planten en hun natuurlijke leefmilieu bepleit wordt. De landen verplichten zich nader te noemen soorten te

beschermen door geschikte en noodzakelijke wettelijke en bestuurlijke maatregelen te nemen waardoor de habitat behouden blijft. De kwetsbare en bedreigde soorten zijn opgenomen in de nationale Rode Lijsten

2.4.2. Nationaal beleid

Binnen de Nederlandse natuurwetgeving hebben twee wetten specifiek betrekking op de bescherming van de natuur. Het gaat hierbij om de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet richt zich specifiek op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet zich beperkt tot de bescherming van specifiek aangemerkte gebieden.

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe zal een ontheffing ex artikel 75 moeten worden aangevraagd.

Natuurbeschermingswet/Natura 2000

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en instand-houden van bijzondere gebieden in Nederland. In de huidige wet zijn twee categorieën beschermde gebieden: beschermde natuurmonumenten (particulier eigendom) en staatsnatuurmonumenten (staatseigendom). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden moet worden bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. In de nabije toekomst zal de bescherming van Speciale Beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet worden verankerd. De Natuurbeschermingswet is deels opgenomen in Nature 2000. Deze wet is in werking sinds 1 oktober 2005.

2.4.3. Provinciaal beleid

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland. De EHS is door de provincies vertaald in de Gebiedsplannen Natuur en Landschap. Nijmegen valt binnen het gebiedsplan Rivierenland. Hierin is de EHS rondom Nijmegen opgenomen. De uiterwaarden van de Waal, de stuwwal, de Ooijpolder en de bosgebieden ten zuiden van Nijmegen zijn opgenomen in de EHS.

Een deel van de landbouwgronden die grenzen aan de wijk Weezenhof evenals het bosgebied van Vogelzang vallen eveneens binnen de EHS.

2.4.4. Gemeentelijk beleid

Groenstructuurplan Nijmegen Rijk aan Groen (1997)

Met behulp van het groenstructuurplan "Nijmegen Rijk aan Groen" (vastgesteld medio 1995) geeft de gemeente richting aan haar groenbeleid en bepaalt ze de kaders en richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen. Het groenstructuurplan vervult hierbij de rol van een sturingsinstrument voor zowel de korte als de lange termijn en geeft een samenhangend

toekomstbeeld voor de onbebouwde, openbare ruimte gericht op een kwalitatief aantrekkelijke stad. Centrale doelstelling is het realiseren van een leefbare, groene stad om in te wonen, te werken en te recreëren.

In het groenstructuurplan staan de hoofdlijnen van het groenbeleid aangegeven met als één van de belangrijkste doelstellingen het realiseren en veiligstellen van een hoofdgroenstructuur. Onder de hoofdgroenstructuur worden verstaan groene elementen en gebieden die samen de ruimtelijke structuur van Nijmegen versterken. In het kort de groene contramal van de gebouwde structuur. Daarbij wordt gestreefd naar samenhang en diversiteit, maar ook naar continuïteit en een evenwichtige verdeling van intensief en extensief gebruik.

Uit het groenstructuurplan blijkt dat zowel de Nieuwe Dukenburgseweg als Jonkerbos onderdeel uitmaken van een ecologische verbindingzone die vanuit het Goffertpark richting het kanaal loopt.

Het gebied tussen de Graafseweg, het Goffertpark, de Hatertseweg en het Maas-Waalkanaal is aangewezen als "Groene Long Zuid". Wat ontbreekt in dit gebied zijn verbindingen van het Goffertpark naar het Maas-Waalkanaal. Het realiseren van deze verbindingen, die als lanen worden uitgevoerd, wordt dan ook als opgave gezien voor de groene long. Het gaat hierbij om de volgende verbindingen:

- Antoinette van Pinxterenlaan, Joke Smitslaan, Marga Klompélaan, Opaalstraat, Jadestraat, Vossendijk;
- ten noorden van Begraafplaats Jonkerbos, via de vijver op de hoek Weg door Jonkerbos/Tarweweg naar de Burgemeester Daleslaan;
- verlengde van de Hulzeneseweg richting Jonkerbosplein.

Het bedrijventerrein Winkelsteeg wordt volgens het groenstructuurplan gekenmerkt door grootschalige bedrijvigheid en weinig groen. Het terrein heeft een open karakter. Bebouwing tegen de spoorlijn en de kanaalzone veroorzaakt door een te geringe afstand een barrièrewerking. De opgave betreft hier het tegengaan van bebouwing dicht tegen de kanaalzone en de spoorlijn zodat deze zones als corridor kunnen fungeren. Het gebied Jonkerbos is bosachtig in het noordelijk deel en heeft een open karakter in het zuidelijke deel. Samenhang in dit gebied ontbreekt, zowel ten aanzien van groen als ten aanzien van bebouwing. Hierdoor is ook geen sprake van een eigen identiteit. Volgens het groenstructuurplan vormt bij de verdere ontwikkeling van het Jonkerbosgebied het thema "losse bebouwing in groen" het uitgangspunt. Het totale gebied moet het karakter krijgen van een bos met daarin open plekken waar vrijstaande gebouwen aanwezig zijn.

Wat betreft het Goffertpark dient volgens het groenstructuurplan de oorspronkelijke hoofdopzet van het park nog steeds als kapstok. Het gaat hierbij om een grote open weide in het midden van het park, een zone die plaats biedt aan specifieke voorzieningen en een bosgedeelte in het zuidelijke deel. Een aantrekkelijke langzaamverkeersroute tussen het Goffertpark en het centrum van Nijmegen is gewenst. In het zuidelijke bosgedeelte van het park dient de natuurwaarde te worden verhoogd door middel van het voeren van een natuurlijk beheer en het aanbrengen van groene corridors. Een groene corridor tussen het Goffertpark en het kanaal door het gebied Jonkerbos en het Winkelsteeggebied dient gecombineerd te worden met een langzaamverkeersroute. Voor het park is een zoneringsplan (zie "Zoneringsplan Goffertpark") opgesteld. Deze zal voor het behoud en verdere ontwikkeling van het Goffertpark als leidraad worden gehanteerd.

Richtlijn Natuur Nijmegen (2004)

De wijze waarop in Nijmegen omgegaan wordt met de natuurwetgeving is nader uitgewerkt in de Richtlijn Natuur. In het najaar van 2004 is deze notitie bestuurlijk vastgesteld. De

uitwerking van een natuurwaardenkaart is hierop gevolgd. Op basis van de natuurwaardenkaart is een inschatting gemaakt in hoeverre binnen een gebied beschermde en bedreigde planten- en diersoorten voorkomen.

Het plangebied heeft een gemiddelde natuurwaarde, wat wil zeggen dat er in het gebied beschermde plant en/of diersoorten kunnen voorkomen. Het relatief groene plangebied heeft aan de zijde van het Maas-Waalkanaal een directe relatie met het omliggende landschap. Behoud van deze open verbinding is belangrijk voor de aanwezige natuurwaarde in het gebied. Tevens is het belangrijk om te zorgen voor een groene verbinding tussen de diverse plandelen, het Goffertpark, de Winckelsteegh en het Maas-Waalkanaal.

Voorafgaand aan nieuwe ontwikkelingen moet een inventarisatie van de beschermde flora en fauna plaatsvinden om de natuurwaarden en eventuele foerageergebieden en/of migratieroutes in beeld te brengen. Afhankelijk van de uitkomst zal moeten worden afgewogen of compensatie aan de orde is, of dat mitigerende maatregelen voldoende zijn.

Zoneringsplan Goffertpark

Het Zoneringsplan Goffertpark werkt als een beheervisie die een uitwerking vormt van de nota "Volkspark De Goffert" (1998). In het zoneringsplan zijn afspraken en doelstellingen vastgelegd die noodzakelijk zijn om tot een goed parkbeheer te komen. Hiertoe is het Goffertpark in drie thema's verdeeld: sport, recreatie/evenementen en natuur.

Het Goffertpark is één van de iconen van Nijmegen en dient op een goede manier te worden beheerd. Uitgangspunt hierbij is dat het park 365 dagen per jaar gebruikt kan worden door de inwoners van de stad. De volgende speerpunten staan centraal in de afspraken die tussen de verschillende partijen:

- creëren van een hoogwaardig recreatieve voorziening op stedelijk niveau;
- instandhouden van de volksparkgedachte;
- ruimtelijk veiligstellen van begrenzingen;
- ruimte bieden voor natuurontwikkeling;
- ruimte bieden voor grootschalige evenementen.

Om dit te kunnen bereiken, is per thema een analyse van de huidige situatie (in 2005) gegeven en is een aantal afspraken gemaakt. Belangrijkste hierbij zijn de richtlijnen voor (dagelijks) beheer die per thema opgesteld zijn. Het Zoneringsplan Goffertpark zal voor het behoud en verdere ontwikkeling van het Goffertpark als leidraad worden gehanteerd.

De Groene Draad, Kansen voor het Nijmeegse groen

In april 2007 is het Groenplan "De Groene Draad" door de gemeenteraad vastgesteld, een actualisatie van het bestaande Groenstructuurplan uit 1995. Met dit nieuwe groenplan wordt het mogelijk om actief te sturen aan ontwikkelingen op het gebied van groen in en om de stad. Het levert handvatten om groen een sterke positie te geven binnen de dynamiek van de verschillende stedelijke ontwikkelingen.

Karakteristiek van het groen

Het Goffertpark is in 1933 aangelegd als Volkspark voor de stad. Karakteristiek zijn de centraal gelegen grote weide met daaromheen diverse functies zoals het stadion, het openluchttheater, sportterreinen, kinderboer-derij en zwembad. Het rosarium en de educatieve natuurtuin zijn voorbeelden van thematische tuinen. De afgelopen decennia is het park gerenoveerd en zijn een aantal nieuwe voorzieningen aangebracht zoals het multifunctionele plein en de skeeleroute. Er is een zonering aangebracht en het beheer wordt hierop afgestemd. De verkeerswegen door het park zorgen enerzijds voor de verbinding met de stad

en anderzijds voor een scheiding tussen de verschillende delen van het park.

In het voormalige bosrijke Jonkerbosch tussen de Burgemeester Daleslaan en de Tarweweg heeft zich een institutenzone ontwikkeld met twee begraafplaatsen, het Sanadome, het ziekenhuis, de GGZ Nijmegen en de Pompekliniek. Doordat bosdelen en bosstroken behouden zijn, is het bosachtige karakter behouden. Een brede bosstrook vormt een natuurlijke grens tussen de instituten en de bedrijven aan de zijde van de Nieuwe Dukenburgseweg.

De Winkelsteeg is een mengeling van bedrijventerrein, instituten en een begraafplaats. De restanten van het voormalige landgoed, de monumentale bomenlanen, de brede bermen en de restanten van het bosgebied sluiten prachtig aan op het bosrijke karakter van de omgeving. Het vormt een groene verbinding tussen het Goffertpark en het Maas-Waalkanaal. Het sportcomplex aan de Vossendijk sluit hier mooi op aan.

Tussen de Tarweweg en de Winkelsteegseweg ligt een bedrijventerrein dat in ontwikkeling is. Dit geldt ook voor het gebied tussen de Nieuwe Dukenburgseweg en de spoorlijn. De ontwikkelingen rond het Jonkerbosplein zullen het komende decennium verder vorm geven aan dit knooppunt.

De zone langs het Maas-Waalkanaal bezit een bijzondere kwaliteit en vormt de verbindende lijn tussen de verschillende onderdelen. De monumentale bomenrijen zijn hier bijzonder karakteristiek.

Kansen

Door de grote bedrijvigheid in dit gebied is de dynamiek erg hoog en de druk op het gebied neemt hierbij steeds toe. De behoefte van de verschillende instituten om uit te breiden en de verdere ontwikkeling van de bedrijven, bieden kansen om de samenhang in het gebied te versterken. De concentratie van bedrijvigheid biedt kansen voor een nieuwe vorm van openbaar vervoer en centraal gebouwde parkeervoorzieningen. Deze twee middelen kunnen de ruimteclaim verminderen waardoor het groene karakter behouden kan worden. De sterkte van het gebied moet liggen in de combinatie van voorzieningen en de bosachtige uitstraling. Het gebied is in verschillende opzichten belangrijk voor de stad.

De kansen moeten benut worden om de groene verbinding tussen de Goffert en het Kanaal te versterken. Geen verdere versnippering van het groen, maar juist behoud van grotere groene vlakken moet hierbij voorop staan.

2.4.5. Vertaling in het bestemmingsplan

Het Goffertpark heeft de bestemming Park. De overige aanwezige bos- en groengebieden binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. Groenstroken en bermen die onderdeel uitmaken van het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming Verkeersdoeleinden.

De (groene) gebieden binnen het plangebied die kunnen bijdragen aan de wezenlijke vormgeving van de groene long dan wel ecologische corridor tussen Goffertpark en Jonkerbos en het Maas-Waalkanaal zijn op de plankaart zodanig bestemd (Bos dan wel Groenvoorzieningen en in mindere mate Water en Begraafplaats) dat behoud en verdere ontwikkeling is veiliggesteld.

2.5. Water

2.5.1. Nationaal beleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling is: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd."

De doelstelling specifiek voor stedelijk water is: "Stedelijke watersystemen zijn een belangrijke "drager" voor stadslandschappen."

De Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) benadrukt het afkoppelen van verhard oppervlak en het infiltreren van afstromend regenwater. Het doel is om in 2050 in bestaand stedelijk gebied 20% en in nieuw stedelijk gebied 60% van het verhard oppervlak afgekoppeld te hebben. Maar hierbij moet wel gelet worden op de aanpak van diffuse verontreinigingsbronnen (bedrijven, goten, wegen etc.)

Waterbeleid in de 21ste eeuw "Anders omgaan met water"

Water zal, meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Deze Watertoets heeft in de Wet op de Ruimtelijke Ordening per 1 november 2003 een plek gekregen en moet worden toegepast bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen en artikel 19-procedures.

Een tweede aspect uit dit beleidstuk is het hanteren van de trits "vasthouden, bergen en afvoeren" als strategie voor het tegengaan van wateroverlast. Hogergelegen en/of bovenstroomsgelegen gebieden mogen niet langer hun waterproblemen afwentelen op lageregelegen, respectievelijk benedenstroomse gebieden.

2.5.2. Provinciaal beleid

Derde Gelders Waterhuishoudingsplan 2005-2009 (concept)

Op dit moment wordt een nieuw provinciaal waterhuishoudingsplan (WHP3) opgesteld. Begin 2004 is de Hoofdlijnennota verschenen. De beleidshoofdlijnen hebben voornamelijk betrekking op het landelijk gebied en zijn minder van belang voor dit plangebied. Wel belangrijk is dat het grondwaterbeheer vanaf 2004 geleid gaat worden door het draagkrachtprincipe en niet langer door onttrekkingplafonds. Het plangebied ligt buiten het huidige grondwaterbeschermingsgebied Heumensoord (25-jaarszone).

In de lijn van de Europese Kaderrichtlijn Water wil de provincie dat alle gemengde overstorten op regionale oppervlaktewateren worden gesaneerd. Daartoe moet elke verandering in de stedelijke waterketen en/of stedelijke herstructurering worden benut. Afkoppelen speelt daarin een belangrijke rol. Op deze wijze wordt de verplichte basisinspanning gehaald (zie convenanten met Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat).

Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied (IWGR-2)

De waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheerders binnen het Gelders rivierengebied presenteren in dit plan hun beleid voor de periode 2002-2006. Het belangrijkste streven in dit plan is te komen tot "ecologisch gezond" water, waar planten en dieren goed kunnen gedijen. Emissies vanuit de waterketen vormen hierbij een bedreiging.

In het IWGR-2 is het volgende beleid gesteld:

- de sanering van de gemeentelijke riolering met kracht voortzetten;
- stikstof- en fosfaatreducerende maatregelen bij de RWZI's nemen;
- de aanpak van diffuse bronnen voortzetten en zonodig intensiveren.

Voor het overstorten van gemengde stelsels in het stedelijk gebied zijn beleidsregels vastgesteld. Sinds 1992 geldt voor het beperken van de vuiluitworp de basisinspanning. Gemeenten dienen in 2006 de vuiluitstoot uit overstorten met 50% gereduceerd te hebben. Aangezien er in het bereiken van de basisinspanning een achterstand is ontstaan, zal er via rioleringsplannen en handhaving in overleg met gemeenten tot een inhaalslag gekomen moeten worden.

2.5.3. Gemeentelijk beleid

Waterplan

Het in juni 2001 vastgestelde Waterplan Nijmegen vormt voor de Nijmeegse waterpartners de inhoudelijke en procesmatige basis voor het samen werken aan een duurzame waterketen, een gezond veerkrachtig watersysteem en een aantrekkelijke leefomgeving in Nijmegen tegen de laagst maatschappelijke kosten. Het plan geeft vanuit een visie op de lange termijn (50 jaar) een beschrijving van het totale waterbeleid voor de middellange termijn (15 jaar) met een programma voor de eerste 5 jaar. Belangrijke doelstellingen zijn:

- optimalisatie van de waterbeheerketen samen met de waterpartners;
- gezond maken van de stadswateren;
- afkoppelen van regenwater op het liefst een zichtbare wijze;
- bevordering van het waterbewustzijn bij de Nijmegenaren.

Voor het plangebied staan de geen concrete beleidswensen beschreven.

2.5.4. Vertaling in het bestemmingsplan

Het open water (waaronder ook de A-watgangen) binnen het plangebied is opgenomen binnen de bestemming Water. Langs het Maas-Waalkanaal is de dubbelbestemming Waterkering opgenomen.

2.6. Mobiliteit en parkeren

2.6.1. Provinciaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020

De Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) legt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke ambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Het Regionaal Plan laat zien hoe de betrokken KAN-gemeenten streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk KAN als geheel.

Openbaar vervoer, en StadsregioRail in het bijzonder, speelt een belangrijke rol bij publieksintensieve werkfuncties aan de randen van de (binnen)steden. In het Regionaal Plan

wordt voorgesteld om op die locaties nieuwe voorstadhalten te ontwikkelen. Winkelsteeg is zo'n locatie waar een voorstadhalte ontwikkeld kan worden. StadsregioRail kan gebruik maken van de bestaande spoorinfrastructuur. Extra ruimte is nodig bij het toekomstige station Winkelsteeg Nijmegen. De ontwikkellocaties moeten tevens goed en snel per fiets bereikbaar zijn.

Regionale Uitvoeringsprogramma's 2007

Zie ook paragraaf 2.1.1. Het Regionaal Plan 2005 - 2020 is het uitgangspunt van de Regionale Nota Mobiliteit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In dit Regionaal Plan beschrijft de Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN) de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen tot 2020. Het plan werkt aan een "Aantrekkelijke en internationaal Concurrerende regio" en richt zich op de ambities op het gebied van ruimte, wonen en werken. Deze Regionale Nota Mobiliteit sluit hier op aan en richt zich daarbij vooral op het "Bereikbaar houden van de regio". Daarmee vormen de beide plannen het ABC van de stadsregio. In de Regionale Nota Mobiliteit komt nog sterker naar voren dat de stadsregio niet alleen kaders stelt en toetst, maar zich vooral richt op ontwikkelen, initiëren, coördineren en stimuleren.

2.6.2. Gemeentelijk beleid

Gemotoriseerd verkeer

Een goed functionerend hoofdwegenet is van groot belang voor het leefbaar houden van de stadsdelen en voor het economisch functioneren van de stad. Hierbij geldt dat op het gehele wegennet functie, gebruik en vormgeving op elkaar moeten zijn afgestemd.

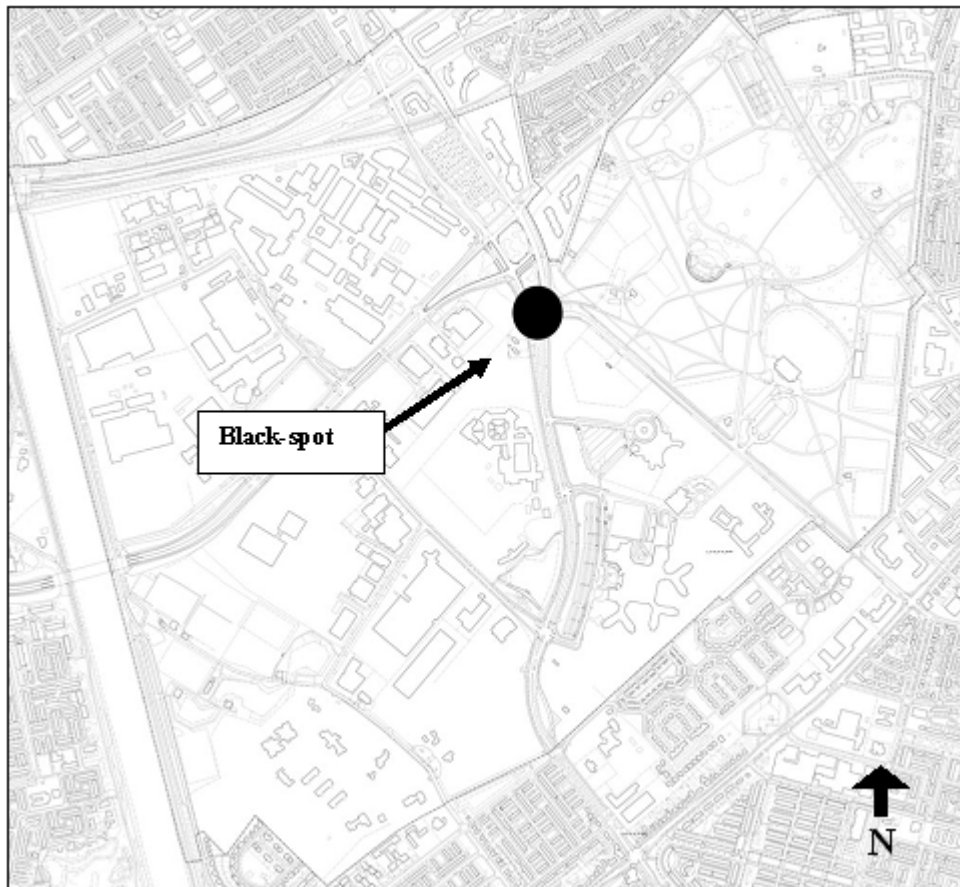
De woongebieden in de gemeente Nijmegen zijn al geheel ingericht en uitgevoerd als 30 km-gebied dan wel worden binnenkort afgerond (duurzaam veilig fase 1). Binnen het plangebied komen geen woonwijken voor.

Wellicht wordt op termijn gestart met duurzaam veilig fase 2, waarbij de aandacht meer komt te liggen op de aanpak van de wegen met een ontsluitende functie of een stroomfunctie. In het categoriseringsplan is nader bepaald welke wegen onder deze categorie vallen. In het plangebied geldt de volgende categorisering:

- gebiedsontsluitingsweg A (GOW-A): Weg door Jonkerbos, Jonkerbosplein, Nieuwe Dukenburgseweg, Graafseweg;
- gebiedsontsluitingsweg B (GOW-B): Burgemeester Daleslaan, deel Slotemaker de Bruineweg, Goffertweg, Muntweg.

Het onderscheid tussen GOW-A-wegen en GOW-B-wegen is met name te vinden in de intensiteiten, fietsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. GOW-A-wegen hebben een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal en voor GOW-B-wegen ligt dat onder de 15.000. Daarnaast dienen GOW-A-wegen voorzien te zijn van fietspaden. GOW-B wegen kunnen uitgevoerd worden met aanliggende fietsvoorzieningen. Op GOW-A-wegen kan niet worden geparkeerd (wel op naastgelegen parallelwegen). Bij GOW-B wegen bij voorkeur ook niet, maar is dit wel mogelijk in parkeerhavens.

Van de wegen en kruispunten in Nijmegen zijn de ongevallen in de periode 2001-2003 geanalyseerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied één locatie als een black-spot aangemerkt kan worden: kruispunt Burgemeester Daleslaan - Weg door Jonkerbos. Een black-spot is een locatie waar, in een periode van 3 jaar, 6 of meer letselongevallen en/of dodelijke ongevallen plaatsvinden.



De oversteek Muntweg-Muntmeesterlaan staat aangegeven als knelpunt van voetgangers- en/of fietsoversteeklocaties. De aanpak hiervan zal worden meegenomen in de ontwikkelingen rondom FiftyTwoDegrees.

Parkeren

Bij de bereikbaarheid van de stad is gekozen voor bundeling van activiteiten op zogenoemde knooppunten. Op deze knooppunten zal grote zorg moeten worden besteed aan de afstemming van het parkeeraanbod op de behoefte. Druk op de parkeervoorzieningen op de knooppunten zijn op de omliggende stadsdelen vaak van negatieve invloed. Buiten de directe invloed van de knooppunten zijn de gebieden gelegen die meestal een specifiek bereikbaarheidsprofiel hebben. Deze specifieke gebieden zijn: woonwijken, werkgelegenheidsgebieden en recreatiegebieden. Het plangebied van dit bestemmingsplan is ook een dergelijk specifiek gebied.

Bij de aanleg van openbare parkeerplaatsen moet rekening worden gehouden met clustering van parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand van de woningen of functies. Gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor het goed functioneren van de parkeervoorziening. Dit geldt vooral als er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat door herbestemming van de parkeerplaats op eigen terrein.

Openbaar vervoer

Openbaar vervoer moet niet alleen een goed alternatief zijn voor de auto (bereikbaarheidsfunctie). Ook diegenen die niet over een geschikt, eigen vervoermiddel beschikken, moeten per openbaar vervoer naar de belangrijke (sociale) voorzieningen kunnen reizen (sociale functie).

Het busvervoer dient te bestaan uit verschillende systemen met verschillende eigenschappen, omdat het openbaar vervoer verschillende doelgroepen bedient. Met betrekking tot de beschrijving van het netwerk 2006 is een onderverdeling te maken in:

- het regionale netwerk;
- het verlengd stedelijke netwerk;
- maatwerk.

De basisfilosofie van het netwerk is een stelsel van lijnen met een optimale verhouding tussen "zo snel mogelijk in de bus" (reizen) en "zo snel mogelijk naar de bus" (lopen en wachten). Bij het regionale vervoer ligt de nadruk op snelheid en minder op ontsluiting, hoewel een ontsluiting van verder gelegen kernen in de regio wel behoort bij dit netwerk. Alle lijnen hebben het karakter van een verbindende lijn met eindbestemming Nijmegen-Centraal Station.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe stedelijke netwerk is de traditionele scheiding tussen stadsbus en streekbus verlaten. Het gebied rond Nijmegen, binnen een straal van 10 km, wordt gezien als een verstedelijkt gebied. Het biedt een snelle(re) verbinding tussen het stadscentrum en de belangrijke woon- en werkgebieden. De lijnen hebben een snel karakter tot aan de rand van de woonlocaties, daarna hebben ze een meer ontsluitend karakter. Daarnaast dient vanuit het grootste deel van de woonlocaties in Nijmegen het dichtstbijzijnde deelcentrum (winkelgebied) te kunnen worden bereikt.

Aanvullend op het openbaar vervoer netwerk en Regiotaxi KAN wordt in overleg met gebruikers of intermediairs een aantal extra aanvullingen geboden. Het is op te delen in een aantal groepen:

- grootschalig woon-werk/onderwijs-verkeer naar Heyendaal;
- woon-werk/onderwijs-verkeer naar specifieke kleinere locaties;
- ontsluiting van kleine kernen;
- evenementenvervoer.

De volgende wegen in het plangebied maken deel uit van het buslijnnet:

- Nieuwe Dukenburgseweg;
- Weg door Jonkerbos;
- Graafseweg;
- Muntweg;
- Goffertweg.

Fietsverkeer

Het doel van het fietsbeleid is om zoveel mogelijk mensen te laten profiteren van de voordelen van het fietsen. Deze voordelen zijn enerzijds persoonlijk (gezondheid, in de stad vaak sneller) en anderzijds maatschappelijk (bereikbaarheid centrum en voorzieningen, milieu).

De onderliggende doelstelling die hierbij hoort, is dat zodanig moet worden geïnvesteerd in de fietsvoorzieningen dat men, in de stad, een goed alternatief heeft voor verplaatsingen met de auto. Deze doelstelling wordt vertaald in een aantal taken:

- realiseren van directe en samenhangende routes;
- verhogen van verkeersveiligheid fietsers;
- realiseren van comfortabele en aantrekkelijke routes;
- optimaliseren van aansluiting tussen openbaar vervoer en fiets.

Een toename van het fietsgebruik kan worden bereikt door een fietsroutenetwerk te realiseren met een maaswijdte van 400-600 m, dat de belangrijkste routes voor het fietsverkeer omvat en de voornaamste voorzieningen ontsluit. Het fietsnetwerk omvat de volgende wegen in en direct

aansluitend aan het plangebied:

- Oostkanaaldijk;
- Nieuwe Dukenburgseweg;
- Muntmeesterlaan;
- Muntweg;
- fietsroute Goffert;
- Burgemeester Daleslaan.

Een aantal wegen uit deze opsomming behoort tot het hoofdfietsnetwerk en maakt deel uit van het Investeringsprogramma Fietsinfrastructuur. Dit houdt in dat deze routes qua kwaliteit het fietsen nog meer moeten faciliteren.

Het stallen van fietsen gebeurt bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, dient er een buurtstalling te worden gerealiseerd. In nieuwbouwgebieden wordt de eis om fietsenstallingen aan te brengen expliciet mee-genomen in het Bouwbesluit. Bij winkelcentra en maatschappelijke voorzieningen dienen voldoende stallingen aanwezig te zijn.

2.6.3. Vertaling in het bestemmingsplan

Alle openbare verkeersruimte is bestemd tot Verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming kunnen indien gewenst aanpassingen plaatsvinden van functies en inrichting van wegen.

Fiets- en voetpaden zijn ook toegestaan binnen de openbare bestemmingen Park, Bos, Groenvoorzieningen en Recreatieve doeleinden.

2.7. Evenementen

2.7.1. Gemeentelijk beleid

In april 2004 heeft de raad van de gemeente Nijmegen het Evenementenbeleid 2004-2008 "Evenementen op Niveau" vastgesteld.

De evenementennota vormt het strategisch kader waarbinnen alle gemeentelijke afdelingen met betrekking tot evenementen handelen en denken.

De gemeente heeft bij evenementen naast een initiërende en stimulerende rol een grote regulerende, controlerende en faciliterende verantwoordelijkheid. Evenementen kunnen in positieve zin veel voor de stad, haar bewoners en haar bezoekers betekenen. Er is echter ook een keerzijde aan de medaille. Evenementen brengen een bepaalde belasting voor de omgeving en kunnen (veiligheids)risico's in zich dragen. Om deze belasting en risico's in goede banen te leiden, zijn evenementen door wet en regelgeving gereguleerd.

2.7.2. Vertaling in het bestemmingsplan

Alle evenementen binnen het plangebied worden gereguleerd en vergund via de Algemene Plaatselijke Verordening.

2.8. Integrale ontwikkelingen

2.8.1. Kansen voor de Keizerstad en uitwerking Kansenboek

In Kansen voor de Keizerstad, ruimtelijke verkenning 2030 (2002) en Kansen voor de Keizerstad, Uitwerking kansenboek (2004/2005) wordt gezocht naar ruimtelijke verbanden tussen de verschillende trends en programma's in de toekomst. Het kansenboek is gericht op de middellange termijn (2015) en lange termijn (2030). Het gaat om het in beeld brengen en verkennen van kansen en mogelijkheden om de ruimtelijke structuur in de toekomst te vernieuwen. Op basis van deze ruimtelijke verkenning kunnen meningen worden gevormd over de kansen die er zijn en welke beperkingen een rol spelen op weg naar de stad van morgen.

Vanuit bewoners en marktpartijen komen steeds opnieuw vragen naar ruimte, en worden initiatieven ontwikkeld voor plannen in de stad. Hierbij speelt de gemeente een belangrijke initiërende, stimulerende en enthousiasmerende rol waar het gaat om de ontwikkeling van kansen. Tegelijkertijd speelt de gemeente een kaderstellende rol waar het gaat om het beoordelen van de ruimtelijke mogelijkheden. Bovendien moet de gemeente steeds een afweging maken tussen verschillende ruimtelijke vragen (met inachtneming van private belangen, maatschappelijke belangen en bestuurlijke belangen) en de keuze daarin.

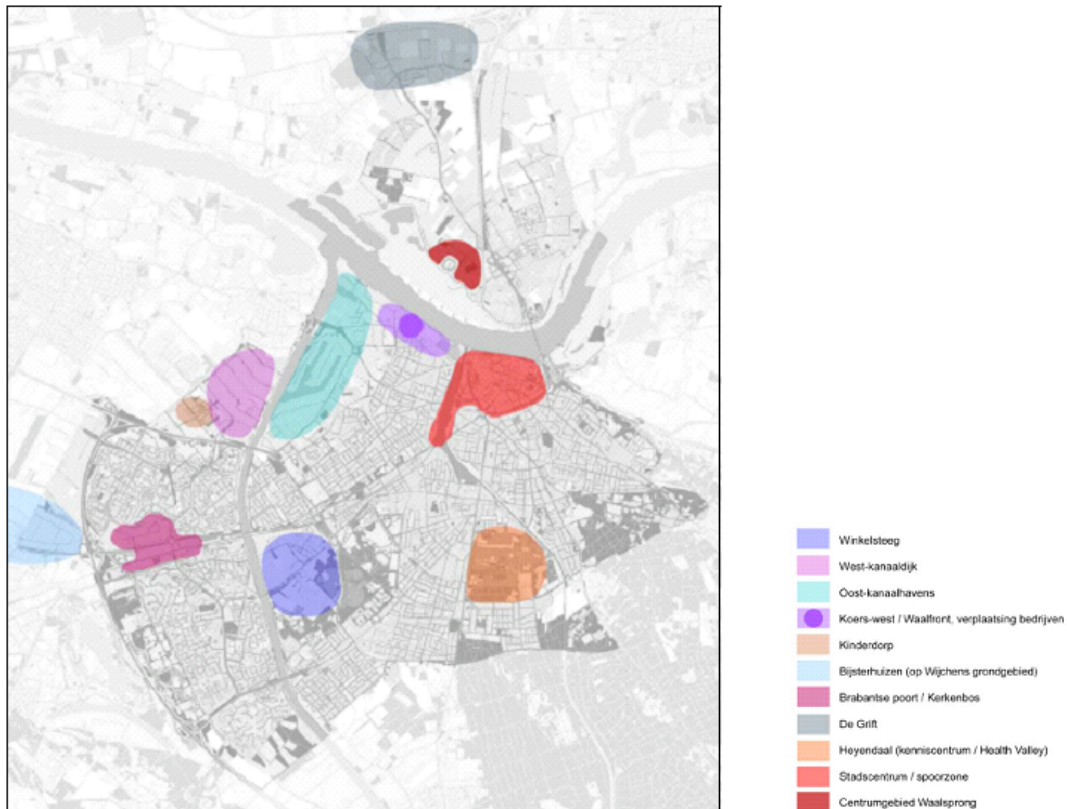
Hiervoor is het nodig om een totaalperspectief voor de stad vast te stellen, in de vorm van deze uitwerkingsnota. Hiermee geeft de gemeente aan wat haar referentiekader is, maar ook wat haar toekomstperspectief voor de stad is. Dit maakt het mogelijk om een pro-actieve houding te kunnen innemen ten aanzien van ruimtevraagstukken en initiatieven vanuit de stad. Centraal hierbij is het streven naar een ruimtelijke balans in de stad, het behoud en de versterking van de specifieke identiteit van Nijmegen en naar een evenwicht tussen continuïteit en vernieuwing bij inrichting en vormgeving van de ruimte. Tevens dient er zorgvuldig omgegaan te worden met deze beschikbare ruimte.

Over Winkelsteeg wordt het volgende gemeld: revitalisering van Winkelsteeg moet leiden tot een goed netwerk van toelevering en uitbesteding rond NXP Semiconductors en gezondheidszorg gerelateerde bedrijvigheid. NXP semiconductors is de grote aanjager. Het "Science Parc" (bedrijventerrein Winkelsteeg) bevindt zich tussen twee belangrijke groengebieden: het Goffertpark en de Kanaalzone. In dit gebied is een verbinding voor de natuur en recreatie tussen Goffert en Kanaalzone gewenst. Het gebied kan uitgroeien tot een unieke omgeving waar werken, wonen en recreëren mogelijk is.

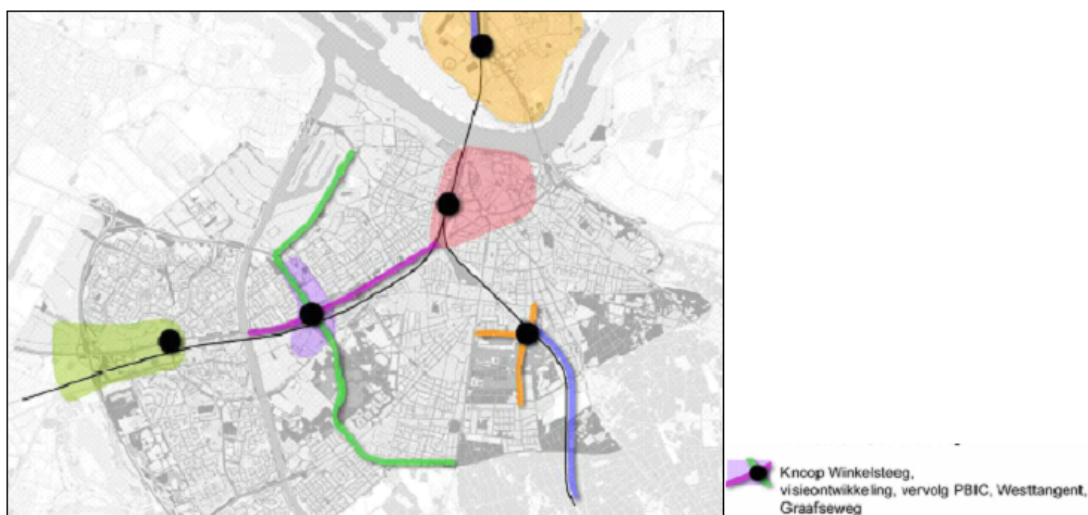
Over het knooppunt Winkelsteeg wordt het volgende geschreven: "Als tegenhanger van Heyendaal is hier het thema "Science Parc". Hier is plaats voor toegepaste wetenschap in de vorm van micro-elektronica en voor het medisch cluster (Ziekenhuis, Sanadome, Sportcentrum, Riagg, Pompekliniek e.d.). NXP (voorheen Philips) vormt de grote aanjager. Het Science Parc wordt opgespannen tussen twee belangrijke groengebieden: het Goffertpark en de Kanaalzone. Ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg en Muntweg komt de groene long zuid waarin vrijstaand de bebouwing gesitueerd is. Het Goffertpark biedt plaats voor evenementen (sport, muziek, cultuur). De uit elkaar gelegde rijbanen van zowel Graafseweg als Neerbosscheweg hebben geleid tot een amorf gebied waar stedelijke functies (wonen, werken, etc.) nauwelijks een kans hadden. Het opnieuw bundelen van deze weginfrastructuur en het omzetten van kruispunten in rotondes biedt nieuwe kansen voor een centraal stedelijke ontwikkeling van de knoop Winkelsteeg. Het gebundelde profiel is gesitueerd aan de westzijde. Dit heeft een aantal voordelen. Aan de oostzijde komt ruimte vrij voor een promenade die voorziet in een langzaamverkeersroute van het Goffertpark, via het toekomstige

StadsregioRailstation naar de woonwijken Neerbosch, Heseveld en een mogelijk toekomstige ontwikkelingslocatie tussen de Neerboscheweg en de Dennenstraat. Aan de rand van de aanwezige stuwwal ontstaat hiermee een hoogwaardig openbaar gebied waar aan weerszijden wordt gewoond. Dit hoogwaardige publieke domein maakt interactie mogelijk tussen het stedelijke leven van de stad en FiftyTwoDegrees. De groene sfeer van het Goffert wordt doorgetrokken tot aan het station."

De eerste fase van FiftyTwoDegrees is inmiddels gerealiseerd en in dit bestemmingsplan opgenomen.



Vitale werkgebieden (uit: Uitwerking Kansenboek)



Dynamische knooppunten (uit: Uitwerking Kansenboek)

2.8.2. Kennisintensieve bedrijvigheid

Inleiding

In het Economisch Beleidsplan zijn industrie (hoogwaardig, kennisintensief en duurzaam) en kennis en innovatie belangrijke speerpunten. De beschikbaarheid van kennis en de ontwikkeling van nieuwe kennis-(innovatie) is een basisvoorwaarde in de ontwikkeling van bedrijven, die door de internationale concurrentie alleen maar in belang zal toenemen. De aanwezigheid van kennisinstellingen zoals grote hightechbedrijven en een sterke onderwijssector met een breed opleidingsaanbod vormt, samen met de hoog opgeleide beroepsbevolking en het hoge percentage starters, een uitstekende basis voor het versterken van de Nijmeegse economie.

Door clustervorming van kennisintensieve bedrijvigheid te stimuleren, wordt dit beleidsvoornemen nader geconcretiseerd. Clustering van kennisintensieve werkgelegenheid wordt nagetreefd rond FiftyTwoDegrees en langs de Nieuwe Dukenburgseweg. Dit sluit naadloos aan bij de visie die in de Stadsvisie Nijmegen 2015 voor de Winkelsteeg is neergelegd: de plannen voor FiftyTwoDegrees fungeren als kathalysator bij de verdere ontwikkeling van Winkelsteeg tot technologiepark. Daarbij wordt een nadere clustering van kansrijke aanverwante sectoren, ook in de vorm van toelevering en uitbesteding rond NXP, voor gestaan.

Wat is kennisintensief?

Wat wordt verstaan onder kennisintensieve bedrijvigheid? Bij de verdere definiëring wordt gedacht aan bedrijven die het ontwikkelen van nieuwe kennis en/of producten als kernactiviteit hebben, dan wel bedrijven waarbij deze activiteit een substantieel onderdeel van hun bedrijfsactiviteiten uitmaakt. Daarnaast kan het gaan om bedrijven die door middel van toelevering en/of uitbesteding direct gelieerd zijn aan een kennisintensieve onderneming of instelling/instituut en bedrijven die zich toelagen op het ontwikkelen van ICT-producten of middelen. In zijn algemeenheid gaat het om bedrijven met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Tot de categorieën kennisintensief behoren onder andere de vervaardiging van farmaceutische producten, de vervaardiging van producten van kunststof, de vervaardiging van kantoormachines en computers, de vervaardiging van overige elektrische machines, de vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparatuur, de vervaardiging van

medische apparaten, telecommunicatie, computerservice- en informatietechnologiebureau's en spur- en ontwikkelingswerk.

Profiel kennisintensieve bedrijvigheid

Bij kennisintensieve bedrijven:

- is de productiefactor kennis van een meer dan gemiddelde betekenis;
- het opleidingsniveau van de medewerkers ligt boven het gemiddelde;
- er zijn verhoudingsgewijs veel relaties met kennisinstellingen;
- wordt veel nadruk gelegd op innovatie.

Een eerste selectie van bedrijfssectoren die kennisintensief zijn:

- de ICT-sector(productie en advies)/telecomsector;
- de (bio)medische sector;
- de elektronische sector.

Deze sectoren zijn breed gedefinieerd: onder de (bio-)medische sector kunnen bijvoorbeeld ook de fijnchemie en instrumentenmakerij worden gerekend en onder de elektronische sector de fijnmetaal.

De bedrijfsactiviteiten betreffen meestal een combinatie van kantoor- en productieactiviteiten. Dit zie je terug in de bedrijfshuisvesting. Er is steeds meer sprake van een "mixed zone": kantoorachtigen en moderne bedrijfsbebouwing.

Welke bedrijfsactiviteiten passen binnen dit huisvestingsprofiel:

- verkoop;
- onderzoek;
- onderwijs;
- ontwikkeling;
- ontwerp/design;
- ondersteunende diensten;
- kleinschalige handel;
- reparatie;
- kleinschalige productie;
- hoogwaardige productie.

Het relatieve belang van vestigingsvoorwaarden per bedrijfssector:

categorie	ICT	(Bio)medisch	Electronisch
arbeidsmarkt	+++	+++	+++
bereikbaarheid	++	++	++
vestigingslocaties	++	++	+++
toel./kennis	+++	+++	+
woon-/leefklimaat	+	+	+
kwaliteit/imago	++	++	+
telecominfra	+++	+	+
flex. huisvesting	++	+	+

Vertaling in het bestemmingsplan

Omdat sturing op soort bedrijvigheid via de Staat van bedrijfsactiviteiten niet sluitend is, zal dit op andere wijze plaatsvinden. Bij de ontwikkeling van het voormalige Compaq-terrein kan bijvoorbeeld bij de uitgifte van bedrijfsgrond, nadrukkelijk worden toegezien op de vestiging van kennisintensieve bedrijvigheid langs de Nieuwe Dukenburgseweg. In het beeldkwaliteitplan

wordt een hoogwaardige uitstraling langs de Nieuwe Dukenburgseweg nagestreefd. In de voorschriften bij de bedrijfsbestemming is een vrijstellingsregeling opgenomen ten behoeve van bedrijfsverzamelgebouwen en kennisintensieve bedrijven.

2.9. Beeldkwaliteit

2.9.1. Nijmegen boven de boomgrens (een kader voor hoogbouw in Nijmegen)

In de nota Nijmegen boven de boomgrens (een kader voor hoogbouw in Nijmegen, mei 2005) wordt uitgesproken waarom en hoe er hoogbouw in Nijmegen kan worden gerealiseerd. De vraag "waar" de hoogbouw gerealiseerd kan worden, komt hier niet ter sprake, hiervoor wordt verwezen naar het Kansenboek. Onder hoogbouw wordt bebouwing van acht lagen en hoger verstaan (hoger dan 25 m). Alles van acht lagen en lager zal worden getoetst aan de uitstraling van de directe omgeving, mede in relatie tot het vigerende bestemmingsplan.

Voor hoogbouw gelden de volgende criteria:

- voor hoogbouw geldt altijd een bijzonder toetsingsniveau;
- hoogbouw dient bij te dragen aan de identiteit van de stad;
- hoogbouw dient een verrijking van het silhouet van de stad te zijn;
- werking als landmark, stedenbouwkundige inpassing is hier van belang;
- bijzondere architectuur;
- overtuigende vormrelatie tussen verschillende geclusterde hoogbouw-objecten;
- alzijdige oriëntatie;
- er gelden bijzondere technische, fysische en milieuaspecten (zoals windhinder);
- op maaiveldniveau dient de hoogbouw aan te sluiten bij de menselijke maat;
- speciale aandacht voor de dakbeëindiging;
- de omliggende openbare ruimte dient kwalitatief hoogwaardig te worden ontworpen;
- parkeren dient onder maaiveld of in een gebouwde voorziening te gescheiden.

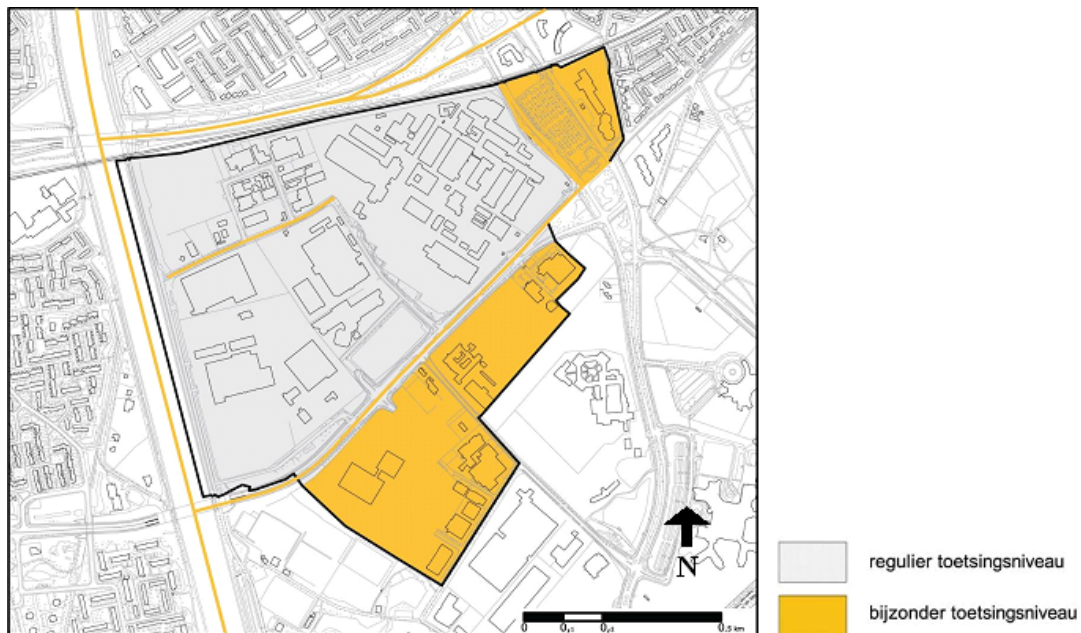
Binnen het bestemmingplangebied komt één gebouw voor met de noemer hoogbouw: FiftyTwoDegrees. Het betreft hier een bestaande situatie die reeds getoetst is aan de bovenstaande criteria. Binnen het bestemmingsplangebied wordt geen nieuwbouw van hoogbouw mogelijk gemaakt. Wel dienen bij vervangende bebouwing, hoger dan 25 m, de bovenstaande criteria als uitgangspunt en toetsingskader. Uiteraard worden nieuwbouwplannen voor hoogbouw ook onderworpen aan een technische toets, een programmatische toets en een maatschappelijke toets.

2.9.2. Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit

In de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 juni 2004, is een zogenaamde "bouwstenenkaart" opgenomen. Op deze bouwstenenkaart zijn gebieden met een eigen stedenbouwkundige-/architectonische uitstraling opgenomen, de bouwstenen.

Winkelsteeg

Het grootste gedeelte van Winkelsteeg is opgenomen als bedrijvigheid, alleen de zuidoosthoek van het bedrijventerrein is opgenomen als bebouwing en complexen in het groen. De waarde van het hele gebied laat volgens de nota te wensen over. Ingestoken wordt op verbetering van de uitstraling van het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein en verbetering van de groenstructuur in het zuidelijk gedeelte van Winkelsteeg.

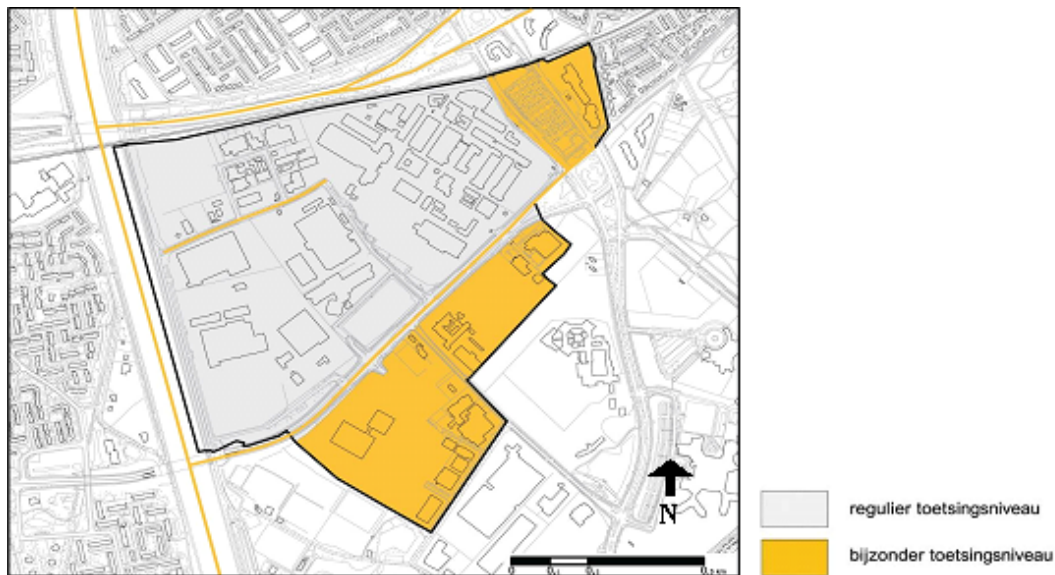


Als toetsing van de beeldkwaliteit voor toekomstige plannen is aangegeven dat voor het terrein ten oosten van de NXP-site en het terrein ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg een bijzonder beeldkwaliteitsniveau geldt (zie nevenstaande afbeelding). In de Uitwerkingsnota zijn aandachtspunten opgenomen voor eventueel toekomstige beeldkwaliteitplannen binnen bedrijventerrein Winkelsteeg. In aansluiting hierop is voor het gebied het Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg opgesteld (zie paragraaf 2.9.3).

Het ambitieniveau voor het gebied ten oosten van de NXP-site is "ontwikkelings- en transformatiegebied, bijzonder niveau". Op het terrein van dit deelgebied is de volgende fase van FiftyTwoDegrees geprojecteerd: een complex van woningen, kantoren en voorzieningen dat de Neerbosscheweg overkluist.

Goffertpark en Jonkerbos

Het grootste gedeelte van het Goffertpark is opgenomen in het thema stadsparken. Jonkerbos is bijna helemaal opgenomen in het thema "bebouwing en complexen in het groen". Een klein gedeelte rond de Hulzenseweg is aangegeven binnen het thema bedrijven. Tot slot is een aantal sport- en recreatievoorzieningen apart aangegeven.



2.9.3. Beeldkwaliteitsplan Winkelsteeg

De gemeente Nijmegen wil op een andere manier omgaan met het uitgeven van kavels op het bedrijventerrein, waardoor er in de toekomst voldoende mogelijkheden zijn voor bedrijfsvestiging. Hiervoor hoeft niet veel ruimte opgeofferd te worden. Het bedrijventerrein Winkelsteeg is geschikt voor een "verdichtingsoperatie". Zuinig ruimtegebruik en de relatie tussen de economische ontwikkeling van de stad en de behoefte van de Nijmeegse bevolking vormen een belangrijk uitgangspunt. Gezien de groei van het aantal hoger opgeleiden binnen de beroepsbevolking en de ontwikkelingsmogelijkheden en locatiekenmerken van het plangebied wordt ingezet op kennisintensieve bedrijvigheid. Samen met het bestemmingsplan vormt het beeldkwaliteitsplan het planologisch toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bedrijventerrein Winkelsteeg. In het beeldkwaliteitsplan is de visie, hoofdopzet en beoogde beeldkwaliteit van het toekomstige bedrijventerrein Winkelsteeg beschreven. Het beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld en onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota.

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen richtlijnen en eisen vormen gezamenlijk de criteria voor de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. De algemene welstandseisen zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota zijn eveneens van toepassing.

Het bedrijventerrein Winkelsteeg is te onderscheiden in drie zones, te weten: de Nieuwe Dukenburgseweg, de randen en de binnengebieden.



Toekomstbeeld bedrijventerrein Winkelsteeg

Nieuwe Dukenburgseweg



De Nieuwe Dukenburgseweg vormt de belangrijkste drager van het plangebied. De ruime maat van de Nieuwe Dukenburgseweg biedt mogelijkheden voor een transformatie naar een groene boulevard met boomgroepen in de middenberm. De toekomstige bebouwing oriënteert zich naar de weg, is tussen de 10 en 25 m hoog en heeft een hightech uitstraling waarbij glas een belangrijke rol speelt. Ook 's avonds dient de bebouwing een hoogwaardige uitstraling te hebben. Parkeren vindt achter of onder de bedrijfsbebouwing plaats waardoor er ruimte is voor een groen ingericht voorterrein. De voorterreinen moeten representatief zijn met aandacht voor

groen en verharding. Reclame-uitingen zijn geïntegreerd in de gevel of losstaand door middel van zuilen.



Principeprofiel Nieuwe Dukenburgseweg

Randen



De randen van het bedrijventerrein Winkelsteeg spelen een belangrijke rol in de beeldvorming. De randen worden verder verdicht en getransformeerd. De bebouwing langs het Maas-Waalkanaal, het spoor en de Neerboscheweg heeft een sterke architectonische expressie. De bebouwing is representatief en georiënteerd op de openbare ruimte en/of representatief ten opzichte van de hiervoor genoemde randen. De bebouwing wordt opgetrokken uit natuurlijke materialen en is tussen de 7 en 10 (ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg) respectievelijk 20 m (ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg) hoog. Het parkeren wordt afgewikkeld op eigen terrein, eventueel ondergronds of gezamenlijk met andere bedrijven. Hierbij mag geparkeerd worden op het voorterrein, mits ingepast in een structuur met hagen en bomen. Er moet voldoende aandacht besteed worden aan groen en verharding dat de uitstraling van een bedrijf bevordert. Opslag van goederen vindt buiten het zicht van de openbare weg plaats. Hoge erfafscheidingen en reclame-uitingen die niet op of aan de gevel zijn gerealiseerd worden niet toegestaan.

Binnengebieden



De bedrijven ter hoogte van de binnengebieden verschillen qua aard en grootte. Deze verschillen mogen tot uiting komen in de architectonische expressie, als er maar overal een aanvaardbaar kwalitatief niveau wordt gehaald. De bebouwing is tussen de 7 en 10 (ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg) respectievelijk 20 m (ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg) hoog en richt zich op de openbare ruimte. Er wordt gestreefd naar een rustig, ingetogen en in de omgeving passend materiaal- en kleurgebruik waarbij duurzame materialen de voorkeur hebben. Vereisten omtrent het parkeren, groengebruik, hekwerken en reclame-uitingen zijn overeenkomstig met de zone "randen".

Voor het gehele plangebied van het bedrijventerrein Winkelsteeg geldt dat er gestreefd wordt naar het creëren van een eenheid in materiaalgebruik voor wegen, het versterken van de groenstructuur (van voornamelijk het zuidelijke deel van het bedrijventerrein) en het afstemmen van overige inrichtingselementen (zoals paaltjes, stootblokken, verlichting, bewegwijzering, etc).

Het bedrijventerrein kent twee gebouwen die een belangrijk oriëntatiepunt in het gebied vormen, de chipfabriek van NXP Semiconductors en FiftyTwoDegrees. Het is denkbaar dat in de toekomst een derde oriëntatiepunt gerealiseerd wordt (bijvoorbeeld langs het kanaal) dat bijdraagt aan de uitstraling van het bedrijventerrein op het niveau van de stad. Ook de aanleg van nieuwe wegen is mogelijk, mits dat eenvoudig en conform de andere wegen van het bedrijventerrein opgezet is.

2.9.4. Vertaling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan doet uitspraken over ruimtelijke relevante aspecten, zoals: functie, bebouwingsvlak, bebouwingspercentage en hoogte. De bepalingen uit het bestemmingsplan vormen het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan.

In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de niet-ruimtelijke aspecten, zoals de architectuur, massa-opbouw en inrichting van bedrijfskavels.

3. Ruimtelijk Kader

3.1. Cultuurhistorie en archeologie

3.1.1. Cultuurhistorie

De stad Nijmegen kent een lange en zeer interessante geschiedenis. Als één van de laatste steden in Nederland mocht Nijmegen zijn verdedigingswerken slechten, pas in 1874. Als gevolg hiervan heeft de stad een dicht bebouwde binnenstad met daaromheen een gebied met een veel lagere bebouwingsdichtheid. Zowel de spoorlijn naar Venlo als naar Den Bosch is in 1880 aangelegd.

Tot de Eerste Wereldoorlog werkte het merendeel van de bevolking in de agrarische sector. Na deze oorlog, met de opkomst van de industrialisatie, verschoof dit echter naar de industriële sector. In deze periode vestigden zich veel bedrijven aan het noordelijk gedeelte van het Maas-Waalkanaal, een kanaal dat ten westen van de stad gegraven werd.

Nijmegen is opgebouwd uit ringwegen rond het centrum en radialen richting het buitengebied. Dit hoofdwegennet fungeert als kapstok voor de groenstructuur. Ir. A. Siebers voorzag de stad van een groen geraamte. Eén van de grotere groenconcentraties wordt gevormd door het Goffertpark.

Aangezien het merendeel van de bevolking in de industriële sector werkte, kende Nijmegen tijdens de crisisjaren het hoogste werkloosheidscijfer van Nederland. In het kader van de werkverschaffing werden de dijken langs de Waal en het Goffertpark aangelegd. Zo is de bouwput voor het stadion uitgegraven met de schep waardoor het de bijnaam "de bloedkuul" kreeg.

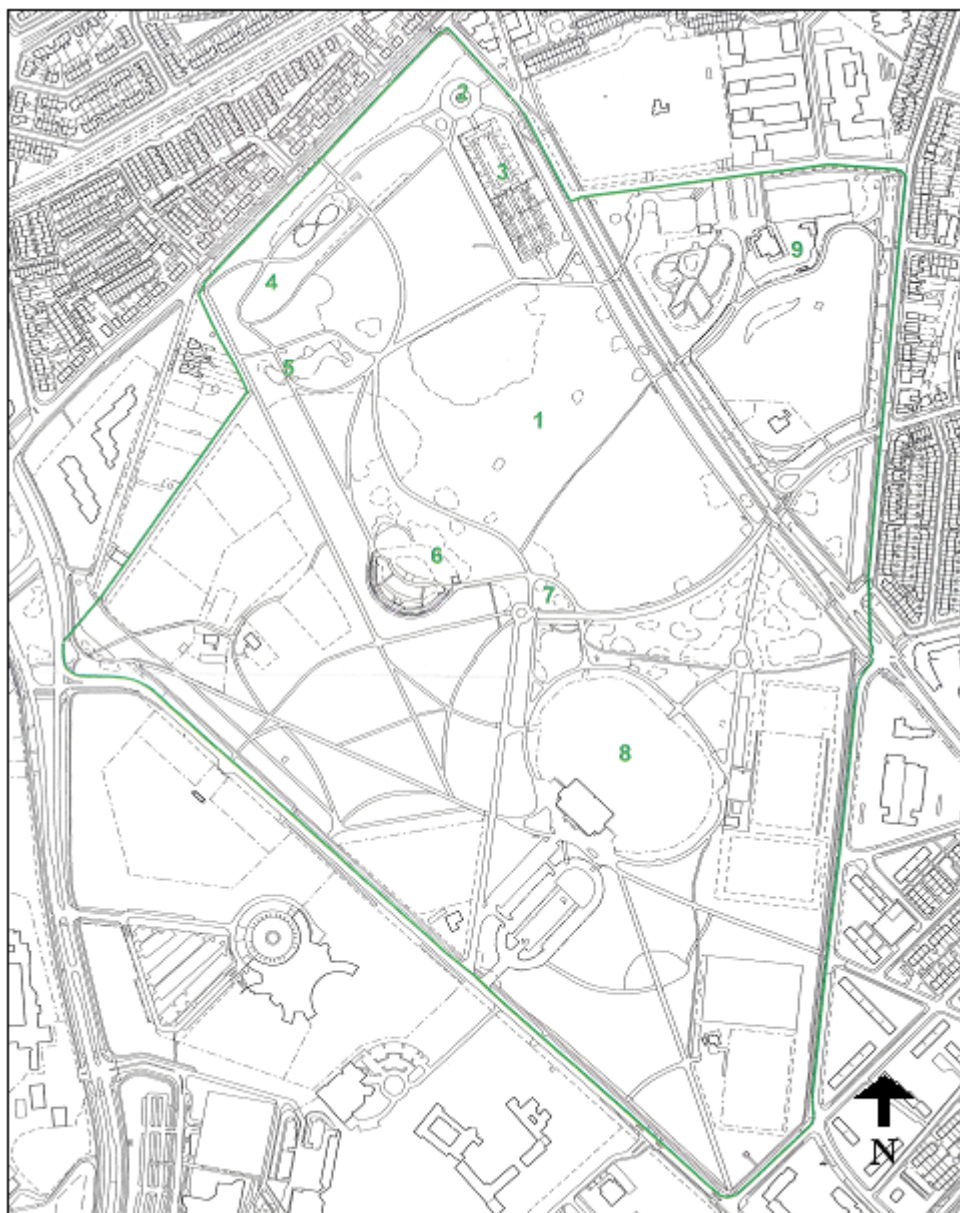
De Weg door Jonkerbos deelt niet alleen het plangebied in twee delen, maar is ook de oude weg door het bosgebied dat de overgang vormde tussen de Hatertseheide in het oosten en het oudere cultuurgebied meer naar het westen. Daar lagen de nu verdwenen landgoederen Dukenburg en De Hulzen en de buitenplaats De Winkelsteegh. Het landgoed De Hulzen, al in de 14e eeuw genoemd, lag in de zuidwestelijke hoek van het plangebied en het landgoed Dukenburg aan de andere kant van het kanaal, dus buiten het plangebied. Het huis van de buitenplaats De Winkelsteegh, Winkelsteegseweg 99, is het hoofdgebouw van het zorgcentrum en geniet bescherming als gemeentelijk monument. De Winkelsteegseweg zelf is het restant van de wegenstructuur die behoorde bij het landgoed De Hulzen. Over het kanaal heen vindt deze zijn vervolg en is daar het stukje van de Oude Dukenburgseweg dat doodloopt tegen het kanaal.

Het Goffertpark is een van de weinige volksparken binnen Nederland en beslaat zo'n 80 ha. Het park is van belang als bijzondere uitdrukking van de wetenschappelijke ontwikkeling aan het begin van de 20e eeuw, namelijk het onderkennen van het belang van sport en ontspanning voor alle lagen van de bevolking in gezonde buitenlucht met als achterliggende gedachte een gezonde geest en een gezond lichaam.

Het gehele park is aangewezen als gemeentelijk monument. In de redengevende omschrijving zijn de volgende complexdelen genoemd:

1. De Aanleg (van het park)
2. Schuilkoepel

3. Het Rosarium
4. De Bank
5. De Brug
6. Het Openluchttheater
7. De Lantaampaal
8. Het Stadion
9. De Watertoren



Gemeentelijk monument "Stadspark Goffert"

3.1.2. Archeologie

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.

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is, in overeenstemming met Malta, 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 ook 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 plangebied herbergt sporen van bewoning uit verschillende perioden, van de prehistorie tot de Nieuwe Tijd. Toevalsvondsten van urnen bij de aanleg van het Goffertpark dateren uit de Midden- en Laat-Romeinse Tijd, zonder dat duidelijk is waar ze gevonden zijn. In 2004 is bij het leggen van kabels langs de Graafseweg eveneens een crematie-urn uit de Bronstijd aangetroffen. Bovendien is bij archeologisch onderzoek aan de westzijde van de Winkelsteegseweg een groot deel van een grafveld uit de Romeinse tijd opgegraven. Mogelijk ligt een iets ouder gedeelte van het grafveld ten oosten van deze weg. De bijbehorende nederzetting ligt in het sportcomplex ten zuidwesten hiervan. Bij het graven van de waterpartijen zijn onder andere een waterput met Romeinse vondsten vastgesteld. Aan de noordzijde van het plangebied (voorheen St. Teunismolenweg) moet het tracé van de Romeinseweg richting Wijchen hebben verlopen (richting Teersdijk). Ook op het terrein van NXP zijn in het verleden grondsporen waargenomen. Uit jongere tijd (14de eeuw) moet nog de locatie van het landgoed De Hulzen genoemd worden, die zich in de zuidwesthoek van het plangebied bevindt.

Door de gemeente Nijmegen wordt een onderzoek verricht naar de archeologische waarden binnen de gemeente. Wanneer de onderzoeksresultaten gereed zijn, zal een parapluplan worden opgesteld voor de hele gemeente Nijmegen, waardoor de archeologische waarden planologisch worden beschermd.

3.2. Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied is het beste te beschrijven in een aantal onderdelen. Achtereenvolgens komen de relatie met de omgeving, de ontsluitingsstructuur, de structuur van het groen en het water en de bebouwingsstructuur aan de orde.

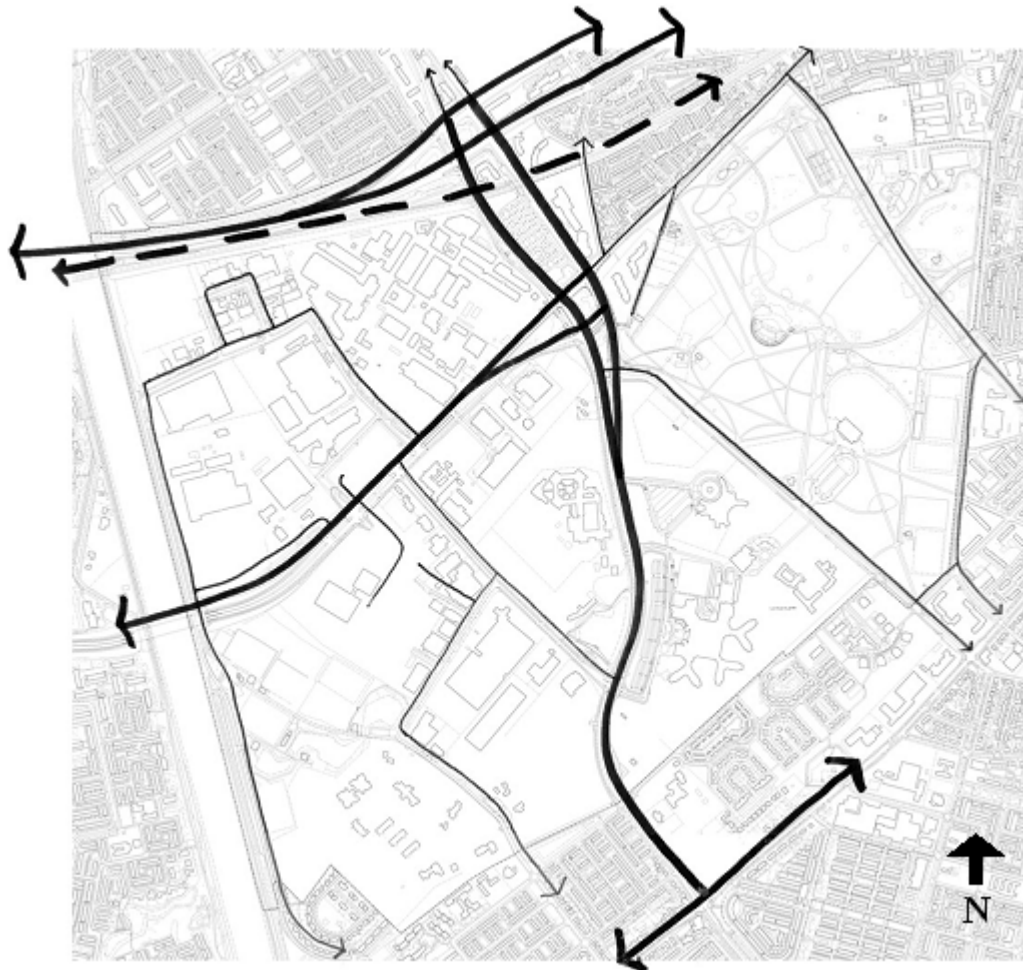
Relatie met omgeving

Het plangebied vormt een enclave in het westen van Nijmegen. De westgrens van het plangebied wordt gevormd door het Maas-Waalkanaal met daarachter Dukenburg. Het plangebied wordt aan drie kanten omsloten door woonwijken. In het zuiden zijn dit Hatert, Grootstal en de Hatertse Hei. In het oosten zijn dit St. Anna, Hazenkamp en Willemskwartier. Ten noorden van het plangebied liggen, deels van het plangebied gescheiden door de

Graafseweg en de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch, de wijken Neerbosch en Heseveld.

Ontsluitingsstructuur

De wegenstructuur van de stad Nijmegen bestaat uit een aantal rondwegen die verbonden worden door radialen. Van deze radialen loopt een aantal door tot in het buitengebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee radialen, de Hatertseweg in het zuiden en de Graafseweg in het noorden. Beide wegen lopen vanaf het centrum richting de A73, de rijksweg die ten westen van Nijmegen loopt.



Belangrijkste wegen binnen plangebied

Centraal door het plangebied loopt de Weg door Jonkerbos, dit is de verbindingsweg tussen de Hatertseweg en de Graafseweg en tevens de belangrijkste ontsluitingsweg binnen het plangebied. Centraal in het plangebied sluit op deze weg een derde weg aan richting het westen, de Nieuwe Dukenburgseweg. De rest van het plangebied wordt ontsloten door buurtontsluitingswegen.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied is een aantal vrijliggende langzaamverkeersroutes aanwezig. De belangrijkste en tevens de grootste loopt parallel aan het kanaal en loopt vanaf de wijk Neerbosch-Oost door het plangebied naar de woonwijk Hatert.

Daarnaast is er een langzaamverkeersroute aanwezig die van de Hулzenseweg, door het sportcomplex, naar de Oostkanaaldijk loopt. Zo is het voor fietsers en voetgangers mogelijk op een directe manier vanuit het westen komend, door Jonkerbos, richting het Goffertpark te gaan. Het betreft hier geen onderdeel van een grotere route.

In het Goffertpark is een groot aantal langzaamverkeersroutes aanwezig die zorgen voor de ontsluiting van het park en de daarin aanwezige functies.



Langs alle wegen in het plangebied is het mogelijk te fietsen, al dan niet op een vrijliggend of aanliggend fietspad.

Groen en water

Binnen het plangebied is veel groen aanwezig. Een groot gedeelte van het plangebied bestaat uit het Goffertpark. In hoofdstuk 2 staat reeds beschreven dat het park één van de iconen van Nijmegen is en op een goede manier beheerd moet worden, zodat het park het hele jaar door te gebruiken is door de inwoners van de stad. In het Zoneringsplan Goffertpark zijn hiertoe afspraken voor het beheer van het park opgenomen.

Onderdeel van het bestemmingsplangebied is het Jonkerbos. Een groot gedeelte van Jonkerbos bestaat uit bos, sportvelden en begraafplaatsen. De overige (met name maatschappelijke) functies binnen dit gebied zijn voor het grootste gedeelte in het bos opgenomen.

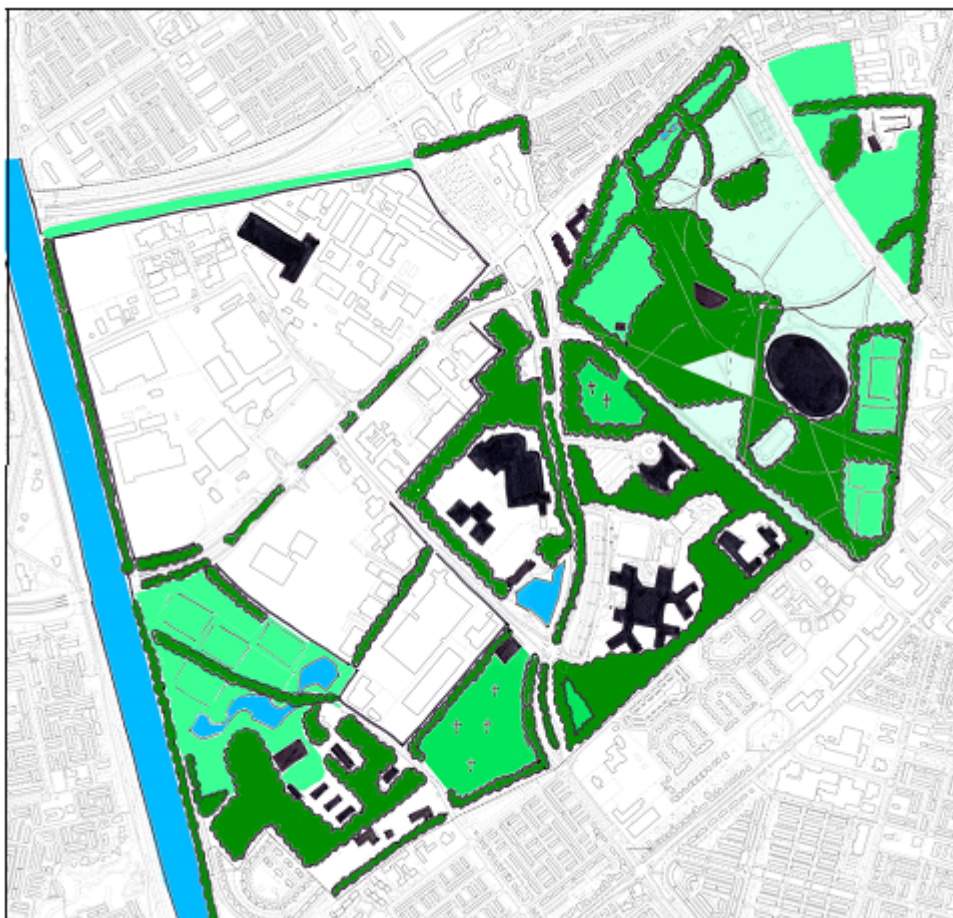
Een ander onderdeel van het bestemmingsplangebied vormt het zorgcentrum Huize De Winkelsteegh. Het terrein herbergt grote bosstructuren zonder bebouwing in het westelijk en noordwestelijk deel en een aantal kleinere bosstructuren in het oostelijk deel met pleksgewijs gebouwen en aanliggende terreinen. Het middendeel is relatief bos- en boomloos door een grote concentratie aan bebouwing. Daarnaast is sprake van een aantal uitgesproken laanstructuren langs de Winkelsteegseweg, de hoofdentreeweg en de westrand van het terrein. Open ruimten zijn er te vinden voor het hoofdgebouw en bij de dierenweide in de zuidwesthoek van het terrein.

Naast de hiervoor genoemde groene onderdelen bevinden zich in het plangebied nog andere groene elementen en structuren van betekenis. Het gaat hierbij om het sportpark Winkelsteegh, het groen op de begraafplaatsen en om restanten van bos. Deze restanten van bos bevinden zich onder meer rondom het Sanadome-terrein aan de Weg door Jonkerbos evenals aan de overzijde van de Weg door Jonkerbos. Verder komt bos voor op het terrein van het ziekenhuis (CWZ).

Binnen het plangebied komen twee grote waterpartijen voor en diverse kleinere vijvers. In sportpark Winkelsteeg liggen kano- en visvijvers en in het Goffertpark alleen enkele kleine siervijvers. Op de hoek van de Weg door Jonkerbos en de Tarweg ligt een overstortvijver. Aan de zuidzijde van Neerbosch-Oost ligt een smalle vijver, waarop regenwater geloosd wordt vanuit de wijk en vanuit de vijvers midden in de groenstroken van de Graafsweg. Deze vijvers

staan in verbinding met de A-watergang langs het kanaal, die bij de kinderboerderij van Neerbosch-Oost via een gemaal loost. Vanaf het bedrijventerrein Winkelsteeg en verder bij Hatert loopt parallel aan het Maas-Waalkanaal een A-watergang, die het teveel aan regen(- en kwel)water naar het gemaal bij Heumen brengt.

Langs het plangebied loopt het Maas-Waalkanaal. Vanaf 2009 wordt een peilverhoging doorgevoerd op stuwpannd Grave en daardoor ook op het kanaal. Dit maakt onderdeel uit van het Zandmaasproject. In dit project wordt de Maas onder meer tussen Gennep en Grave uitgediept om de kans op winteroverstromingen te verkleinen. Om grondwaterstanddalingen en dus verdroging van natuur te voorkomen wordt daarom als compensatiemaatregel het waterpeil met 30 cm verhoogd.



Voornaamste groenstructuur binnen het plangebied

Vanaf 2006 worden in het kader van het project Maasroute de bruggen over het kanaal verhoogd en de sluis bij Weurt ingrijpend aangepast om de scheepvaartmogelijkheden te vergroten. Grotere schepen met hoger geladen containers kunnen elkaar zo beter passeren.

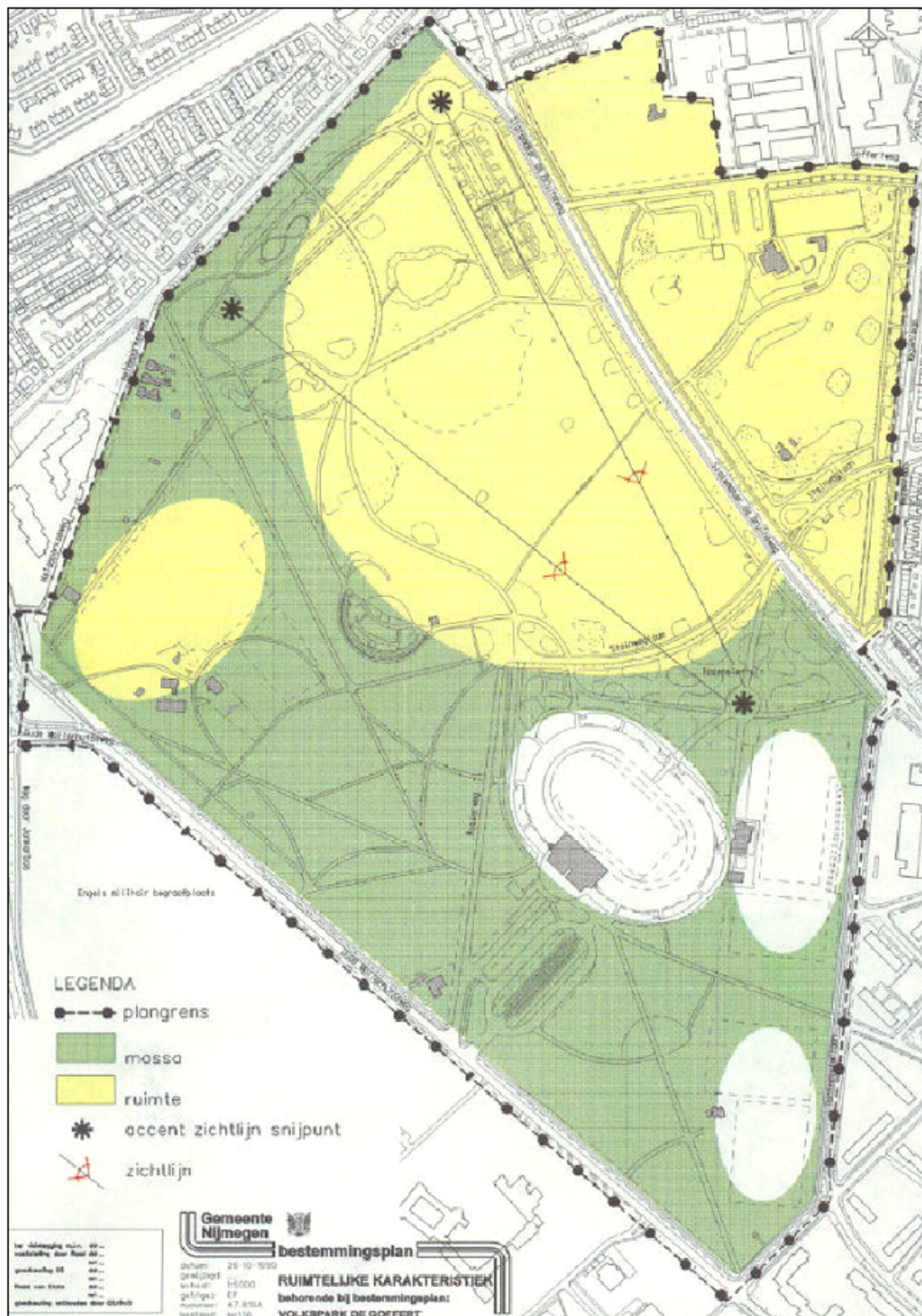
Dit heeft verder geen consequenties voor de wegenstructuur binnen het plangebied. Rijkswaterstaat heeft reeds aangegeven dat eventuele negatieve gevolgen van de peilverhoging per wijk, of eventueel individueel opgelost worden.

Goffertpark

Het Goffertpark is ongeveer 80 ha groot. In het park is een aantal bijzondere functies geplaatst zoals een openluchttheater, een zwembad, sportterreinen en een stadion. Het park is ontworpen als een Volkspark. De hoofdopzet is een grote open weide met ten zuiden een groot bos en diverse functies. De verschillende functies zorgen voor een zekere fragmentatie in het park en zorgen ervoor dat het park levendig is.



De opgaande beplanting die de grote open weide omsluit, bestaat voor een deel uit een bosachtige zone met restanten van bosopstanden van het oorspronkelijk op deze plaats aanwezige landgoed en opvallende grove dennen. Voor het overige deel bestaat de beplanting uit een parkachtige zone met een compositie van solitaire (alleenstaande) bomen en al dan niet van onderbegroeiing voorziene boomgroepen.



Kaart 'Ruimtelijke karakteristiek' uit het bestemmingsplan 'Volkspark De Goffert'

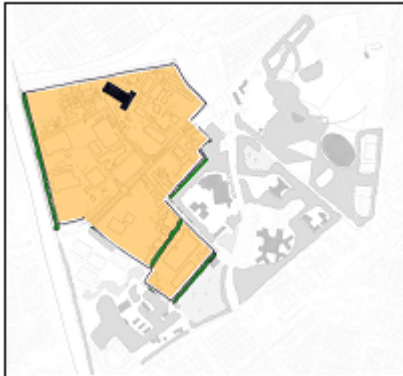
In het Goffertpark komen twee zichtlijnen voor, onder meer lopend over de Goffertweide. In het ontwerp van het park is verder rekening gehouden met de hoogteverschillen als gevolg van de ligging op een stuwwalhelling die in zuidelijke richting flauw afloopt. Zo is het stadion gedeeltelijk ingegraven waarbij taluds een arena vormen die plaats biedt aan de tribunes.

De ondergrond van het park op de stuwwalhelling bestaat uit een grofzandige, goed waterdoorlatende bodem. Hier komt van nature geen oppervlaktewater voor. Via kunstmatige voorzieningen zijn op verschillende plaatsen in het park toch waterelementen gecreëerd. Het gaat hierbij zowel om formele als om landschappelijke vijvers.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur binnen het plangebied laat zich het beste omschrijven in drie delen.

Winkelsteeg



Winkelsteeg ligt in het noordwesten van het plangebied en bestaat voor het overgrote deel uit bedrijfsbebouwing. Het grootste bedrijf dat hier gevestigd is, is NXP. In diverse gebouwen worden semiconductors geproduceerd. Eén van deze gebouwen vormt een markant punt aan één van de entreewegen van Nijmegen, de Graafseweg. Aan de andere kant van de NXP-site, aan de Nieuwe Dukenburgseweg, is FiftyTwoDegrees gebouwd. In dit gebouw, bestaande uit een 86 m hoge markante kantoortoren en een parkeergarage met grasdak, is NXP de belangrijkste huurder. De NXP-site bestaat uit een groot aantal gebouwen en vormt een afgesloten geheel. Het hoofdgebouw staat aan de Gerstweg.

Onlangs zijn aan de Nieuwe Dukenburgseweg een aantal autoshowrooms en een bouwmarkt verzezen die de uitstraling van het bedrijventerrein verbeteren en een aanzet geven tot een verdere kwaliteitsverbetering van het terrein. Maar met name FiftyTwoDegrees (zie onderstaande foto) zorgt door haar vormgeving en maatvoering voor een opwaardering en entree van het bedrijventerrein.

NXP Semiconductors huurt in FiftyTwoDegrees kantoorruimte en vestigt hier haar nieuwste kenniscentrum met technische laboratoriumactiviteiten. Op de hele site, inclusief FiftyTwoDegrees wordt door circa 4000 medewerkers onderzoek gedaan naar nieuwe technologische ontwikkelingen op het gebied van halfgeleiders. Het kenniscentrum is onderdeel van een grootschalig masterplan rond de Neerbosscheweg met kantoren en retail, horeca- en uitgaansgelegenheden, parkeervoorzieningen en een nieuw wegennetwerk. Een StadsregioRailstation zal in de toekomst het gebied verbinden met het station van Nijmegen.

FiftyTwoDegrees vormt de eerste fase van een groter plan. Het multifunctionele complex verbindt de NXP-site met het noordelijk gelegen Goffertpark. De toren is met zijn 86 m het hoogste gebouw van Nijmegen. Met zijn geknikte vorm maakt het een uitnodigend gebaar naar haar bezoekers en naar de stad.



In de rest van Winkelsteeg zijn verschillende soorten bedrijven gevestigd. Er is geen sprake van een duidelijke samenhang tussen de bedrijven, maar van een perceelmatige indeling. Elke bedrijf heeft een eigen uitstraling en een eigen opbouw. Ook is er veel ruimte gereserveerd voor buitenopslag en parkeergelegenheid. Hierdoor krijgt dit gedeelte van het bedrijventerrein een rommelige en ruime indruk.

Jonkerbos



Jonkerbos ligt in het zuiden en zuidwesten van het plangebied en is een ruim opgezet gebied waar verschillende, vaak grootschalige, met name maatschappelijke, functies in een groene omgeving zijn opgenomen. In het gebied zijn onder andere drie begraafplaatsen, een crematorium, een groot sportveldencomplex, het Canisius Wilhelmina-ziekenhuis (CWZ), een psychiatrische inrichting en het Sanadome aanwezig.

De bebouwing van deze voorzieningen ligt in een bosachtige omgeving en is nauwelijks vanaf de doorgaande wegen zichtbaar. Bij functies zoals het ziekenhuis zijn grote parkeerplaatsen

aanwezig voor bezoekers en personeel. De verschillende gebouwen vertonen onderling geen samenhang. Dit wordt niet als storend ervaren aangezien de gebouwen voor het grootste gedeelte niet zichtbaar zijn vanaf de weg.

Goffertpark



In het Goffertpark is een aantal verspreid liggende gebouwen aanwezig. Deze hebben allemaal te maken met het recreatieve karakter van het park. Zo zijn er een openluchttheater en een restaurant met zaalverhuur (Goffertboerderij). Ook een zwembad maakt deel uit van het park. Het gaat hier om buitenbad bestaande uit drie basins. Daarnaast is uiteraard het stadion aanwezig. Het stadioncomplex bestaat uit vier wedstrijdelden, een trainingsveld en een apart clubgebouw voor de amateurvereniging. In het noordwesten van het park is nog een agrarisch bedrijf met een recreatiewoning aanwezig.

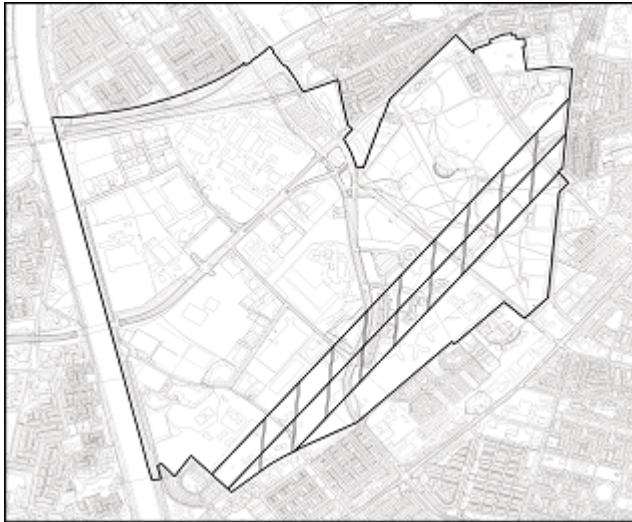
Het park heeft een informele structuur waarin de verschillende gebouwen als losse elementen geplaatst zijn. De belangrijkste voorzieningen zijn geconcentreerd rond de open weide in het park.

3.3. Beschermingszone Maas-Waalkanaal

Langs het Maas-Waalkanaal ligt een bebouwingsvrije zone van 30 m vanuit de oeverlijn. In het zuidoosten van het plangebied ligt deze zone voor een klein gedeelte over het plangebied. Binnen deze zone is geen bebouwing aanwezig of nieuwbouw mogelijk gemaakt. De zone is als dubbelbestemming Waterkering op de plankaart en in de voorschriften opgenomen.

3.4. Straalpad

Over het plangebied loopt een straalpad, waarvoor geldt dat binnen deze zone maar tot een bepaalde hoogte gebouwd mag worden. Gezien de hoogte van deze straalpaden in relatie tot de in het plangebied toegestane hoogtes, heeft dit geen consequenties voor de gebruiks-bebouwingsregeling binnen dit bestemmingsplan.



Ligging van het straalpad binnen het plangebied

3.5. Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid 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 bij een verdere invulling worden genoemd:

- inrichting openbare ruimte: 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 gebouw of een gebied te ontluchten. In dit kader is met name voldoende bereikbaarheid van en vanaf het Goffertstadion van belang. Deze is getoetst en voldoende bevonden;
- situering van gebouwen: in verband met brandveiligheid stelt het Bouwbesluit voorwaarden aan de afstand tussen gebouwen onderling en de positionering ten opzichte van elkaar. Vanwege de mogelijkheden die het bouwbesluit biedt tot het treffen van extra brandpreventieve voorzieningen (bv. extra brandwerende gevels) kunnen op voorhand geen beperkingen worden gesteld aan de uitbreidingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt;
- bluswatervoorziening: de brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. Het gaat dan om het aantal brandkranen, de capaciteit hiervan, ook om de aanwezigheid van zogenaamde secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen (open water, bluswatervijvers etc.). De brandkranen worden in opdracht van de brandweer periodiek gecontroleerd, hieruit zijn voor dit gebied geen grote gebreken geconstateerd. Naar de beschikbaarheid van voldoende secundair bluswater (open water) doet de brandweer op dit moment onderzoek.
- bereikbaarheid: bereikbaarheid speelt voor de brandweer een rol voor wat betreft de breedte van de wegen, maar het gaat dan bijvoorbeeld ook om de bereikbaarheid van de hoofdtoegang van een gebouw vanaf de straat (deze mag niet meer dan 10 m bedragen). De Post West van de brandweer ligt in het plangebied. Op dit moment zijn vanaf deze post twee uitvalswegen mogelijk: één naar Nieuwe Dukenburgseweg en één naar de Hulzeneseweg. Mocht de interne wegenstructuur wijzigen, dan blijft deze tweezijdige uitvalsmogelijkheid een voorwaarde.

Bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen in de "Nijmeegse Bouwverordening" (artikel 2.5.3 en artikel 5.1.2) en de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van de

Nederlandse Vereniging voor Brandweer en Rampenbestrijding (waarin de voorschriften worden toegelicht).

3.6. Explosieven

Door Planterra is voor de hele gemeente Nijmegen een onderzoek verricht naar het risico van onontpofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond van Nijmegen en omgeving. Vooral gebieden rond de vroegere doorgaande wegen en rondom bruggen zijn risicogebieden. Het gebied rond de Graafseweg en rond de twee bruggen over het Maas-Waalkanaal zijn ondergebracht in een risicogebied. Dit betreft ook een deel van Winkelsteeg. Voor plekken onder funderingen van bebouwing is verondersteld dat er niets aanwezig is. Bij bouwplannen in het overige terrein wordt geadviseerd historisch onderzoek te verrichten. Naar aanleiding hiervan dient, mits noodzakelijk, een veldonderzoek verricht te worden.

4. Functioneel kader

In dit hoofdstuk wordt in het kort aangegeven welke functies er binnen het plangebied aanwezig zijn en op welke manier deze opgenomen zijn in het bestemmingsplan.

4.1. Bedrijvigheid

4.1.1. Algemeen

Het bedrijventerrein kan grofweg worden onderscheiden in drie deelgebieden:

- a. het gebied ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg;
- b. het gebied ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg, tussen het sportveldencomplex/Winkelsteegseweg en de Tarweweg;
- c. het gebied ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg, tussen de Tarweweg en de Weg door Jonkerbos.

Ad a

Het gebied ten noordwesten van de Nieuwe Dukenburgseweg betreft het oudste deel het het bedrijventerrein Winkelsteeg. Hier zijn enkele grote bedrijven gevestigd, waaronder NXP Semiconductors, Lincoln Smitweld en Breed. Merendeels betreft het echter kleine en middelgrote bedrijven. Deze bedrijven zijn met name gelegen ten noorden van en langs de St. Teunismolenweg en langs de Roggeweg. De laatste paar jaar is op enkele plaatsen nieuwbouw verzeen in de vorm van onder meer een bedrijfsverzamelgebouw in de uiterste noordwesthoek van het terrein, een autoschadebedrijf, nieuwbouw op het terrein van NXP en nieuwbouw van FiftyTwoDegrees aan het Jonkerbosplein.

Ad b

De ontwikkeling van het gebied ten zuidwesten van de Nieuwe Dukenburgseweg, voorzover gelegen tussen het sportveldencomplex/Winkelsteegseweg en de Tarweweg, dateert van latere datum. In het gebied is langs de Nieuwe Dukenburgseweg de aanzet gegeven tot een grootschalige bedrijfsontwikkeling, die echter mede als gevolg van de gewijzigde marktontwikkeling voortijdig is geëindigd. Dit voormalige Compacterrein is nu in gebruik door de gemeentelijke Directie Stadsbedrijven als brandweerkazerne. Aan de randen van deze cluster (Tarweweg en Hulzeneseweg) zijn kleinschalige en middelgrote bedrijven gevestigd, waaronder twee garagebedrijven.

De cluster tussen Tarweweg, Hulzeneseweg en Winkelsteegseweg kent twee grootschalige bedrijfshallen en een enkel kleiner bedrijf, waaronder twee garagebedrijven en twee tankstations.

Ad c

De strook ten zuidoosten van de Nieuwe Dukenburgseweg is als laatste in de bedrijfsterreinontwikkeling meegenomen. Het betreft het gebied tussen de daklozenopvang van Arcuris en de Jan Massinkhal. Van zeer recent datum zijn de twee garagebedrijven, die vóór de bouwmarkt zijn gesitueerd.

De bedrijfsbestemmingen zijn afgestemd op de mogelijkheden die het terrein en de omgeving bieden alsmede op de gevestigde bedrijven: zwaardere bedrijven (categorie 2 tot en met 4) in gebied a en lichtere bedrijven (categorie 2 tot en met 3) in de gebieden b en c.

Enkele specifieke bedrijven zoals garagebedrijven en benzineservicestations zijn als extra aanduiding op de plankaart aangegeven.

In het plangebied is sprake van enkele bestaande bedrijfswoningen. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen wordt voor het hele plangebied uitgesloten. In het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijfswoningen aangegeven met een aanduiding binnen de bedrijfsbestemming.

4.1.2. Zone industrielawaai

Rond een terrein, waarop een bestemmingsplan de vestiging van bedrijven toelaat die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken ("grote lawaaimakers", voorheen aangeduid als categorie A inrichtingen), moet een geluidszone worden vastgesteld, waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Deze geluidszone wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan vastgelegd (artikel 40 van de Wet geluidhinder).

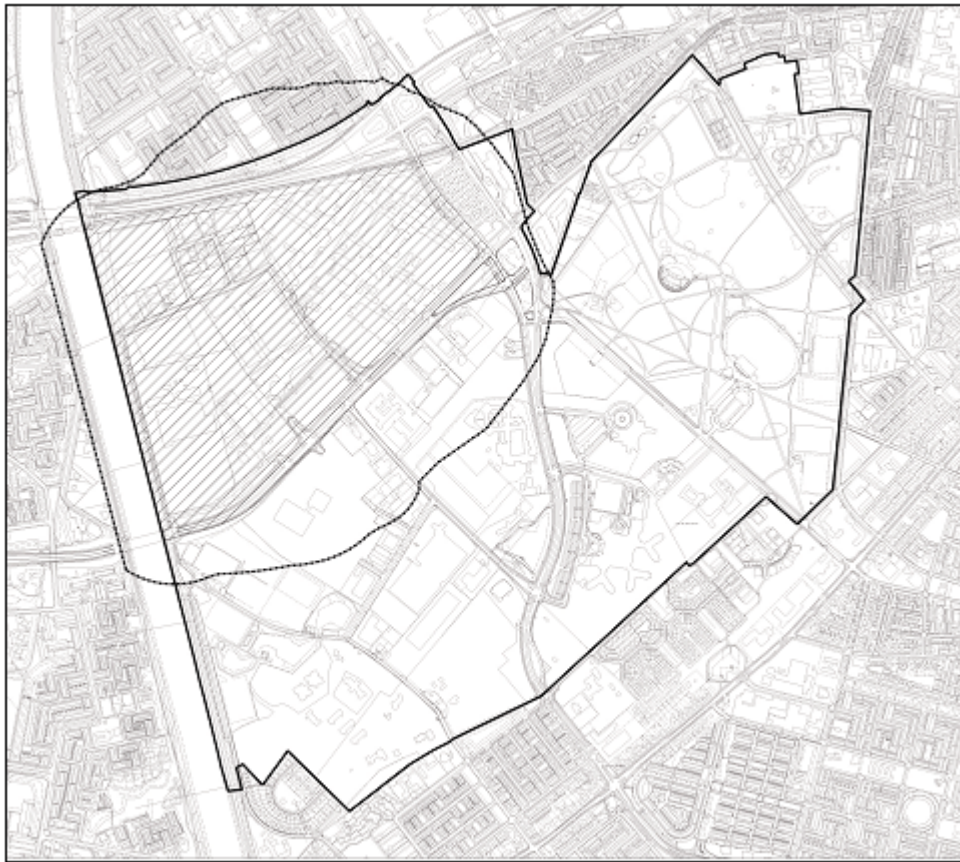
Het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert Winkelsteeg" staat toe dat op het industrieterrein Winkelsteeg bedrijven worden gevestigd die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Op dit gedeelte is in het bestemmingsplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden, met subbestemming B2-4, gelegd. Het industrieterrein omvat het gebied omsloten door het Maas-Waalkanaal, de Graafseweg, de Nieuwe Dukenburgseweg en de Neerbosscheweg. Rondom dit terrein moet een geluidszone worden vastgesteld.

Op het ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg gelegen bedrijventerrein is de vestiging van dit soort bedrijven niet toegestaan. De aard van de toegestane inrichtingen op dit bedrijventerrein (merendeel AMvB bedrijven) verschilt van de toegestane bedrijven op industrieterrein Winkelsteeg. Het bedrijventerrein ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg heeft daarmee geen functionele relatie met het industrieterrein Winkelsteeg en is daarom niet gezoneerd.

De geluidszone rondom industrieterrein Winkelsteeg ligt gedeeltelijk buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert Winkelsteeg". Door middel van het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplannen in verband met geluidszone industrieterrein Winkelsteeg" wordt het gedeelte van de geluidszone dat buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg" ligt, vastgelegd in de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Beide bestemmingsplannen worden tegelijkertijd vastgesteld.

Rond het industrieterrein Winkelsteeg bevindt zich sinds 1 juli 1993 van rechtswege een geluidszone (artikel 59 (oud) van de Wet geluidhinder). De omvang van deze zone wordt bepaald door de situatie op 1 juli 1993.

De nieuwe geluidszone is gebaseerd op de 50 dB(A) contour van de vergunnings situatie op 1 juli 1993, de actuele milieuvergunningen en eventuele uitbreidingsplannen van de gevestigde bedrijven. Belangrijk uitgangspunt bij de zonering is het voorkomen van nieuwe saneringssituaties. Dit heeft ertoe geleid dat de zonegrens in noordelijke richting gelijk is aan de gereconstrueerde geluidzone uit 1993 (de zone van rechtswege). In zuidelijke en zuidwestelijke richting is rekening gehouden met mogelijke toekomstige akoestische uitbreiding van het industrieterrein. In de noordwesthoek is de zonegrens plaatselijk ruimer gelegd in verband met de ontwikkelingsmogelijkheden van nu nog braakliggende kavels. De contour volgt hier zoveel mogelijk de berekende 50 dB(A) contour voor de toekomstige situatie.



Volledige zonegrens (met aanduiding van het gezoneerde industrieterrein)

Op grond van artikel 53 van de Wet geluidhinder mag de geluidbelasting op de gevel van een woning die ten tijde van de vaststelling van de geluidszone binnen de zone aanwezig is, niet meer dan 55 dB(A) bedragen. Uit het akoestische onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van een aantal woningen ten noorden van het industrieterrein hoger is dan 55 dB(A). Voor de (flat)woningen waarvoor een saneringssituatie geldt, moet worden onderzocht of de geluidbelasting kan worden gereduceerd tot 55 dB(A). Indien een dergelijke reductie niet mogelijk is, kunnen burgemeester en wethouders hogere waarden voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen (artikel 110a van de Wet geluidhinder). Deze woningen zijn overigens gelegen buiten het plangebied van het bestemmingsplan Nijmegen Goffert-Winkelsteeg.

4.2. Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komt een aantal grote maatschappelijke voorzieningen voor zoals het ziekenhuis CWZ, Pompekliniek en Huize De Winkelsteegh. Deze zijn, inclusief de bekende uitbreidingsplannen, als zodanig bestemd. Alle bijbehorende gronden zoals de parkeerplaatsen en buitenruimte zijn hierin meegenomen.

4.3. Recreatieve voorzieningen

Binnen het plangebied is een groot aantal recreatieve voorzieningen aanwezig. Deze zijn merendeels gesitueerd in het Goffertpark, dat doorsneden wordt door de Slotemaker de Bruïneweg. Het park op zich zelf vormt een recreatieve voorziening gericht op wandelen, fietsen en buitenverblijf. Daarnaast zijn er enkele specifieke sport- en ontspanningsvoorzieningen.

Ten zuidwesten van de Slotemaker de Bruïneweg: op de eerste plaats betreft het de voorzieningen rond voetbalclub NEC: het Goffertstadion c.a. en de voetbal- en trainingsvelden gelegen tussen het stadion en de Rentmeesterlaan. Ten noordwesten van het stadion, midden in het park, is het openluchttheater gelegen. De Goffertwei, grenzend aan de Slotemaker de Bruïneweg en de Steinweglaan, wordt gebruikt voor evenementen zoals popconcerten en circusvoorstellingen en culturele evenementen. Rond de Goffertwei is een verhard skate-/hardloopcircuit aanwezig.

Ten noordoosten van de Slotemaker de Bruïneweg: aan de Goffertweg is een openluchtwembad gesitueerd met daaraan grenzend de accommodatie van een jeu-de-boulesvereniging. Ten zuiden van de Goffertweg is bij restaurant en zalencentrum De Goffertboerderij is een aantal tennisbanen gelegen. Vanaf de Goffertweg is tevens de natuurtuin bereikbaar, ten westen van De Goffertboerderij. Grenzend aan de natuurtuin, op de hoek Slotemaker de Bruïneweg/Goffertweg, is een openbare skatevoorziening aangelegd met daarnaast een verhard volleybalveld.

Tussen de Slotemaker de Bruïneweg en de Wezenlaan is het terrein van de kinderboerderij gesitueerd.

Buiten het Goffertpark zijn ook enkele recreatieve voorzieningen gelegen:

- aan de Weg door Jonkerbos: het Sanadome, met wellnessvoorzieningen en een hotel;
- aan de Nieuwe Dukenburgseweg: de Jan Massinkhal, een sport- en evenementenhal;
- eveneens aan de Nieuwe Dukenburgseweg: een sport- en trainingscentrum;
- tussen de Nieuwe Dukenburgseweg, Hulzeneseweg en Vossendijk: sportpark Vossendijk, waar onder meer voetbalvelden zijn gesitueerd. In dit park is tevens een waterpartij aanwezig die wordt gebruikt voor sportvisserij.

4.4. Overige functies

Binnen het plangebied komt een aantal overige functies voor zoals enkele woningen, een recreatiewoning, een agrarisch bedrijf, horeca en begraafplaatsen en een crematorium. Ook deze functies zijn conform het huidige gebruik bestemd.

4.5. Openbare ruimte

4.5.1. Natuur

De gemeente Nijmegen heeft een richtlijn Natuur ontwikkeld om de natuurwetgeving in de gemeentelijke procedures rondom ruimtelijke plan- en besluitvormingsprocessen te implementeren. Onderdeel van de richtlijn zijn een natuurwaardenkaart en natuurkalender.

In de "Beschermd Natuurwaardenkaart Nijmegen" is voor het plangebied aangegeven dat sprake is van een gemiddelde waardering van de aanwezige beschermde natuurwaarden. Begroeiingstypen binnen dit gebied bestaan vooral uit park/bosplantsoen met in het westen (nabij het kanaal) een relatief vochtig karakter en in het oosten juist een relatief droog karakter.

Van de relevante beschermde soorten binnen het plangebied zijn met name van belang:

- een plantensoort binnen de begraafplaats;
- de steenmarter die verspreid binnen de bebouwde kom kan voorkomen;
- een groot aantal vogelsoorten kan worden verwacht, concrete gegevens ontbreken;
- binnen de bebouwde kom komen vleermuissoorten voor zoals gewone dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Het betreft binnen het plangebied vooral zomerverblijfplaatsen en foerageergebied, nabij de begraafplaats is echter ook een winterverblijfplaats geconstateerd;
- andere streng beschermde soorten zoals insecten, vissen, amfibieën en reptielen zijn niet uit het plangebied bekend.

4.5.2. Groen

Het plangebied heeft een groene uitstraling. In Jonkerbos gaat de bebouwing voor het grootste gedeelte schuil achter opgaand groen. Het meeste van dit groen maakt onderdeel uit van de buitenruimte bij de verschillende voorzieningen. Het groen in het openbare gebied en het groen dat een structurele rol speelt in het totale plangebied is opgenomen in de bestemmingen Groen of Bos.

Het Goffertpark is opgenomen in de bestemming Park. De aanwezige afwijkende functies in het park hebben een aparte bestemming gekregen: Agrarische doeleinden, Recreatieve doeleinden en Horecadoeleinden.

Ook voor de begraafplaatsen en het crematorium zijn aparte bestemmingen opgenomen (Begraafplaats en Crematorium).

4.5.3. Water

In het kader van de watertoets heeft het overleg met het waterschap plaatsgevonden en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van de bestaande waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Winkelsteeg/De Goffert. Voor dit gebied is het "Waterplan Nijmegen" relevant (zie paragraaf 2.5). Er vinden geen wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemmingen.

Oppervlaktewater

Het water dat in het plangebied heeft diverse functies. De overstortvijver bij de Tarweweg maakt onderdeel uit van het rioleringssysteem. Als het naastliggend bergbezinkbassin de hoeveelheid regen bij extreme buien niet aankan kan deze overstorten in de vijver. Verder heeft deze vijver een sierfunctie en natuurfunctie (opgroeimogelijkheden jonge vis). De kleine vijvers in het Goffertpark hebben alleen een sierfunctie.

Al het overige water worden aangeduid als oppervlaktewater en het beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door waterschap Rivierenland. Deze wateren hebben vooral een bergingsfunctie (retentie) en afvoerfunctie, naast hun natuurfunctie. Het gaat dan om de volgende wateren: vijvers in de groenstrook aan de Graafseweg, vijver aan de zuidzijde Neerbosch-Oost (Serenadestraat), de kano- en visvijvers in sportpark Winkelsteeg, de A-watgang langs het kanaal vanaf het bedrijventerrein Winkelsteeg en verder langs Hatert parallel aan het Maas-Waalkanaal naar het gemaal bij Heumen. Op al deze wateren komen regenwateruitlaten uit vanaf de verbeterd gescheiden stelsels (bedrijventerreinen) of overstorten uit de gemengde stelsels (Neerbosch-Oost en Hatert).

De waterpartijen in de groenstrook aan de Graafseweg en op de hoek tussen de Weg door Jonkerbos en de Tarweweg en de vijvers in het sportpark Winkelsteeg, alsmede de A-watgang zijn opgenomen binnen de bestemming Water.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Riolering

De riolering in dit gebied bestaat uit drie verschillende systemen. Het bedrijventerrein Winkelsteeg ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg is een gescheiden stelsel dat omgevormd zal worden naar een verbeterd gescheiden stelsel. Het deel Winkelsteeg ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg, is een verbeterd gescheiden stelsel. Het overige bestemmingsplangebied is bestaat uit een gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengd rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform convenant Duurzaam bouwen in het KAN 2000, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Ook voor (verbeterd) gescheiden stelsels moet naar mogelijkheden gekeken worden om schoon hemelwater van voornamelijk dakvlakken af te koppelen en te laten infiltreren in de bodem.

4.5.4. Wegen

Alle doorgaande wegen met bijbehorende bermen en parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeersdoeleinden. De vrijliggende langzaamverkeersroutes zijn opgenomen binnen de bestemmingen Park, Bos, Groenvoorzieningen en Recreatieve doeleinden.

Parkeren is daarnaast veelal ook mogelijk als onderdeel van het gebruik ten behoeve van de geldende bestemming.

4.5.5. Spoor

De spoorlijn in het noorden van het plangebied is opgenomen binnen de bestemming Spoorwegdoeleinden.

5. Ontwikkelingen

5.1. Algemeen

Voor de vertaling van ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn drie mogelijkheden:

- de ontwikkeling mogelijk maken middels een directe gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheid;
- de ontwikkeling mogelijk maken middels een wijzigingsbevoegdheid;
- de ontwikkeling (vooralsnog) niet mogelijk maken en de bestaande situatie handhaven.

5.2. Directe gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden

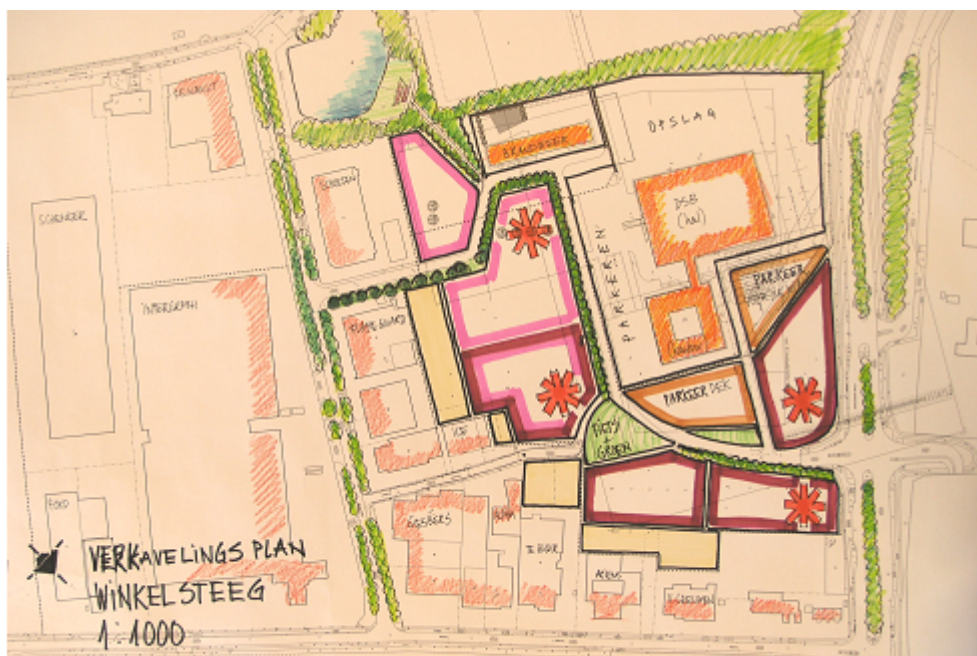
In dit bestemmingsplan worden enkele ontwikkelingen direct mogelijk gemaakt. Het betreft:

- de ontwikkeling van het voormalige Compacterrein;
- de ontwikkelingen op het terrein van Huize De Winkelsteegh.

5.2.1. Voormalige Compacterrein

Algemeen

De gemeente Nijmegen heeft voor het voormalige Compacterrein (Nieuwe Dukenburgseweg 24) een voorbeeldverkaveling opgesteld. Op het terrein ten noordoosten van de brandweerkazerne dat momenteel niet bebouwd is, is bedrijfsbebouwing gepland. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Nieuwe Dukenburgseweg. Richting het zuiden zal er een doorsteek komen naar de Hulseseweg.



Voorbeeld verkaveling Compacterrein

Bij de entree van het terrein aan de Nieuwe Dukenburgseweg komen twee poortgebouwen. De bebouwing aan de Nieuwe Dukenburgseweg is hoger dan in de rest van Winkelsteeg. De twee poortgebouwen steken hier nog eens boven uit. De bouwhoogte loopt af richting het zuiden.

Binnen het gebied worden twee gezamenlijke parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn vooralsnog gepland ten noorden en ten oosten van het gebouw van de gemeentewerf (Stadsbedrijven).

Het Compacterrein is in dit bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Het hele terrein is binnen één bouwvlak opgenomen waardoor het terrein flexibel is in te delen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met onder andere de aangegeven minimale bebouwingspercentages en maximale goot- en nokhoogte.

Flora en fauna

Het voormalige Compacterrein bestaat uit een grasveld en braakliggende gronden. Lokaal zijn wat boom- en struikbeplantingen aanwezig. Bij toenemende verruiging kan het terrein een grotere waarde krijgen voor beschermde soorten, met name vogels. Op dit moment kan de lokale aanwezigheid van broedende vogels al niet worden uitgesloten, waardoor ruimtelijke ingrepen zoals het verwijderen van opgaand groen buiten de broedtijd dienen te worden uitgevoerd om een strijdigheid met de Flora- en faunawet te voorkomen. Voor ander soortgroepen is het terrein nu beperkt waardevol of uitsluitend geschikt als foerageergebied, zoals in het geval van vleermuizen. Ontwikkeling van het terrein stuit in dit geval niet op belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet.

5.2.2. Huize De Winckelsteegh

N.B. De raad heeft bij de vaststelling het bestemmingsplan op verschillende punten geamendeerd. Met betrekking tot het terrein Huize De Winckelsteegh betreft het de volgende aanpassingen: ontsluiting nieuw te bouwen woningen vindt plaats via de Winkelsteegseweg; het bouwvlak voor het gebouw Orion/Garion naast de villa komt te vervallen. Hiervoor wordt de bestemming Groenvoorzieningen opgenomen. Ten behoeve van vervangende nieuwbouw van het gebouw Orion/Garion wordt het bebouwingspercentage van het bestaande bouwvlak in het noordoosten van het terrein verhoogd naar 80%; de nieuw te bouwen woningen komen verder van de villa te liggen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de voorschriften en op de plankaart van het bestemmingsplan. In de toelichting is de tekst en het kaartje onder het kopje "ontsluiting" aangepast. Voor de overige tekstuele aanpassingen wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing (Pluryn Werkenrode Groep, Ruimtelijke Onderbouwing De Winckelsteegh te Nijmegen, adviesbureau Cuijpers).

Algemeen

Huize De Winckelsteegh is een woonzorgcomplex van de Pluryn Werkenrode Groep. Het terrein wordt gekenmerkt door een zeer groen, bosrijk karakter met vrijliggende bebouwing van afwisselende schaal en vormgeving. Doordat de bebouwing vaak gedraaid ligt ten opzichte van de hoofdassen is er geen sprake van een overheersende oriëntatie. De aanwezige bebouwing kan dan ook opgevat worden als "vrijliggende elementen in een landschappelijke omgeving".

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het totale terrein, inclusief de bouw van woningen in de zuidwesthoek van het terrein. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Pluryn Werkenrode Groep, Ruimtelijke Onderbouwing De Winckelsteegh te Nijmegen, adviesbureau Cuijpers).

Hierna wordt ingegaan op de uitgangspunten en het stedenbouwkundig plan.

Uitgangspunten per thema

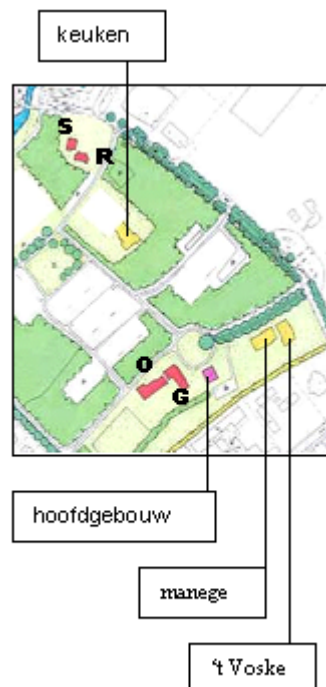
Uitgangspunt voor wonen

De Winkelsteegh zal in de toekomst huisvesting, dagbesteding en behandeling moeten bieden aan 140 cliënten.

Daarnaast zal er, in het kader van de omgekeerde integratie, op het terrein van De Winkelsteegh woonruimte gerealiseerd worden voor een aantal transmuraal wonende cliënten en dagbesteding worden geboden aan 88 externe cliënten.

De kwaliteitsanalyse van de bestaande gebouwen heeft uitgewezen dat deze niet voldoen aan de huidige eisen. Een groot aantal gebouwen moet dan ook worden vervangen door nieuwbouw, terwijl voor de te handhaven gebouwen veelal aanpassingen noodzakelijk zijn. Op basis van het programma van eisen voor bijzondere zorg kan men vaststellen dat er verschillende (nieuwe) woontypen gerealiseerd dienen te worden. De te renoveren woongebouwen zijn: Orion (O), Garion (G), Steiger (S) en Rebellen (R).

In het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het terrein van De Winkelsteegh zullen de nieuwe woningen/groepsverblijven dienen te worden opgenomen. Hierbij zal het principe van scheiding tussen wonen en werken/dagbesteding (voor zover dat beantwoordt aan de individuele zorgvraag van de cliënt) een belangrijke insteek moeten zijn. Voorts is het gewenst dat in het stedenbouwkundige plan zorgvuldig omgegaan wordt met enerzijds de behoefte van de cliënten aan een beschutte en beschermende woonomgeving en anderzijds het principe van de omgekeerde integratie. Dit laatste kan vorm krijgen door een ruimtelijke en functionele relatie te leggen met de naaste omgeving, onder andere naar het woonbuurtje Vossendijk en de woonwijk Hatert die pal tegen het terrein gelegen zijn. Ook is het wenselijk dat het terrein meer naar buiten wordt gekeerd door aan de rand(en) van het terrein een gebied te bestemmen voor woningen (voor de woningmarkt) gecombineerd met enkele beschermde zorgwoningen.



Uitgangspunt voor dagbesteding

Op het Winkelsteegh-terrein is een DAC (dagactiviteitencentrum)-complex gewenst, bestaande uit 2 gebouwen waarin ateliers voor ambachtelijke activiteiten, een centrum voor educatietraining en cultuur en ruimte voor de belevingsgerichte groepen gehuisvest zullen

worden. Daarnaast is een plan in ontwikkeling voor zogenaamde "stadstuinen" nabij 't Voske, die door hun ligging op het terrein en nabij de woonwijk, een aanvulling zullen zijn op de recreatiemogelijkheden van recreanten en de gewenste integratie met de maatschappij stimuleren. De stadstuinen bieden tevens werkplekken aan externe cliënten.

De Stadstuinen vormen een project wat tot doel heeft de doorbreking van de monocultuur van De Winckelsteegh en de "omgekeerde" integratie. De tuinen vormen een geheel met enige reguliere activiteiten die al aanwezig zijn op het terrein en die hiertoe worden gerenoveerd c.q. uitgebreid.

Het plan voor de de Stadstuinen bestaat uit:

- manege;
- kinderboerderij;
- lunchroom/winkel ('t Voske);
- mandenmakerij (nieuw);
- tuinen (nieuw).

Manege: capaciteit moet worden uitgebreid met 4 stallen, de aanleg van een buitenbak en aanpassingen in de binnenbak.

Kinderboerderij: door toename van het aantal dieren zal de kinderboerderij uitgebreid worden met stallen, hokken, en omheinde dierenweide en een knuffelruimte, specifiek voor een interne Winckelsteegh doelgroep.

Lunchroom: hiertoe zal 't Voske worden verbouwd en uitgerust met een uitgiftebar, terras, winkeltje en een kinderhoek. Deze voorziening is 'intern gericht' en bedoeld voor bezoekers alsmede personeel van De Winckelsteegh.

Mandenmakerij: tussen lunchroom en manege zal een dichte ruimte moeten worden gebouwd die met een schuifpui verbonden is aan de lunchroom.

Tuinen: er zullen verschillende soorten tuinen (zoals een pluktuin, een siertuin en een kruidentuin) worden aangelegd, evenals een wandelpad, een waterpartij, een volière en een omheining.

Uitgangspunt voor behandeling

Voor de dienst behandeling zal in de nieuwe situatie een centraal gelegen gebouw gerealiseerd worden op het terrein. In dit gebouw worden alle functies van behandeling geïntegreerd.

Uitgangspunt voor beheer en opleiding

Centrale diensten: voor de technische dienst en de civiele dienst zal nieuwbouw ontwikkeld moeten worden. Dit zal opgenomen worden in het gebouw van Behandeling.

Hoofdgebouw: het management zal deels gehuisvest worden in de nieuw te bouwen DAC's, het nieuwe behandelgebouw. Het monumentale landhuis wordt weer in de oude glorie hersteld en de vrijgekomen ruimten zullen worden benut voor een kunstencentrum en ontvangstmogelijkheden.

Uitgangspunt voor expertise-centrum

De stichting is in overleg met de Universiteit Nijmegen over de oprichting van een

expertise-centrum voor de behandeling van kinderen met een eetstoornis. De gedachten gaan uit om deze te situeren op het terrein van De Winckelsteegh. Hiervoor is ruimte gereserveerd in de noordoosthoek van het terrein.

Uitgangspunten en randvoorwaarden stedenbouwkundig plan

Vanuit de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten op het terrein en vanuit de zorgvisie is een aantal belangrijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de stedenbouwkundige visie te destilleren.

Ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten:

- duidelijke ruimtelijke en landschappelijke opbouw met herkenbare structuren en goede oriëntatiemogelijkheden;
- behoud en versterking van kwaliteitsvolle bosstructuren en overige landschappelijke elementen;
- ruimtelijke scheiding tussen de woonfuncties en functies voor dagactiviteiten, zodat er voor de cliënten een duidelijke structuur kan ontstaan in het dagritme;
- stimuleren interactie met de omgeving/streven naar een optimale, ruimtelijke en functionele relatie met woonwijk Hatert en woonbuurtje Vossendijk (integratie en "omgekeerde" integratie);
- streven naar verkeersluwe ontsluitingen;
- ontwikkeling fiets-/wandelroute door noordwestelijke bossen naar sportvelden.

Programmatische randvoorwaarden en uitgangspunten:

- sloop van alle gebouwen, met uitzondering van het hoofdgebouw, Orion en Garion, Steiger en Rebellen, de manege en 't Vosje, en het zwembad en de keuken;
- nieuwbouw woonclusters;
- nieuwbouw voor dagactiviteiten (in twee gebouwen), behandelafdelingen en technische dienst;
- ontwikkeling project stadstuinen: uitbreiding 't Voske en manege;
- reservering ruimte voor nieuwbouw voor expertisecentrum kinderen met een eetstoornis.

Hoofdopzet stedenbouwkundig plan

De uitgangspunten hebben in het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding) geleid tot een heldere zonering van het terrein. In hoofdlijnen komt deze neer om alle beschermd-wonen- en zorgfuncties te situeren op het noordoostelijke en centrale deel van het terrein, en met name de kansen voor integratie en "omgekeerde" integratie voor wat betreft gebouwde functies in het zuidwestelijk deel te benutten.

VERKLARING

bebouwing

-  bestaande burgerwoningen en overige bebouwing
-  nieuwe burgerwoningen, eventueel gecombineerd met zorgwoningen
-  bestaande zorgwoningen
-  nieuwe zorgwoningen
-  bestaand hoofdgebouw
-  bestaande dienstbebouwing
-  nieuwe dienstgebouwen met architectonisch accent
-  prieel

groen en water

-  gras / bodembedekkers
-  houtwal
-  bos
-  laanbomen
-  solitaire bomen en bomengroepen
-  water
-  wegen
-  paden



In de oostelijke boszone langs de Winkelsteegseweg zijn enkele bouwpercelen opgenomen voor de situering van de dagactiviteitencentra annex behandelcentrum en dienstencentrum. Deze zijn bewust van de woonfunctie gescheiden, opdat de bewoners overdag in een "andere" omgeving werkzaam zijn dan waar zij wonen.

In het verlengde hiervan is op de locatie van Steiger en Rebellen voorts ruimte gereserveerd voor het behandelcentrum en een expertise-centrum voor kinderen met een eetstoornis, waarbij de realisatie van het expertise-centrum nog niet geheel zeker is.

Centraal op het terrein (in de zone waar in de huidige situatie ook de meeste woonpaviljoens staan) zijn de nieuwe woningen voor de cliënten van De Winckelsteegh gesitueerd. Hierbij wordt gedacht aan een ordening waarbij sprake is van kleine woonunits (al dan niet geschakeld) voor elk 6 personen in een min of meer losse setting en in een parkbosachtige sfeer. De individualiteit van de afzonderlijke woningen komt daardoor het beste tot zijn recht.

In het zuidwestelijk deel is de stedenbouwkundige structuur van Hatert en Vossendijk voortgezet op het terrein van De Winckelsteegh, waardoor de integratiegedachte tussen het zorgwonen en het burgerwonen op een vanzelfsprekende wijze gestalte krijgt. In de bebouwing komt dit tot uiting in de situering van woningen in aansluiting op de Vossendijk en in aansluiting op Hatert, waarbij ook ruimte is gereserveerd voor een aantal zorgwoningen.

In het verlengde van de Vossendijk is het in stedenbouwkundig-ruimtelijke opzicht aanvaardbaar dat hier vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen of patio-woningen ontwikkeld

worden. Door toepassing van andere architectuur wordt duidelijk gemaakt dat dit gedeelte bij de Winkelsteegh behoorde.

Al met al wordt het zorgwonen en het burgerwonen in één structuur gevat. Dit wordt ondersteund door ook de ontsluitingsstructuur en de daarmee samenhangende laanbomenstructuur vanuit Hatert en Vossendijk op het terrein van De Winkelsteegh door te zetten, tot aan de Winkelsteegseweg.

De zogenaamde centrale as is "uitgelijnd" op het hoofdgebouw en de vijverpartij in het noorden, zodat een herkenbare en heldere oriëntatielijn ontstaat. De hoofdentree vanaf de Winkelsteegseweg blijft gehandhaafd.

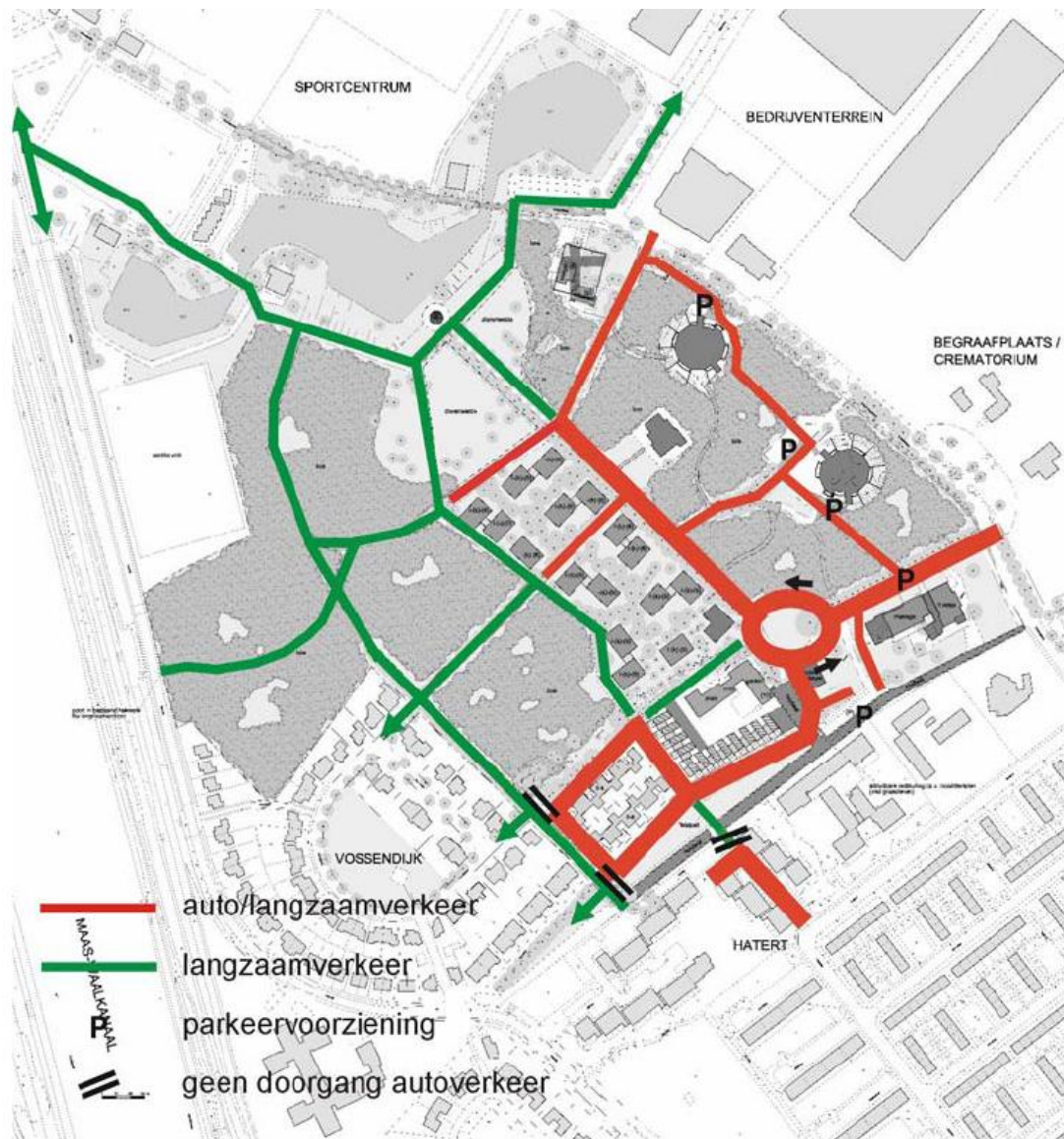
De gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, worden geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie. Op de huidige locatie van Wicking en Hobbits is een open ruimte gepland, welke een recreatieve invulling kan krijgen. In combinatie met de grote vijverpartij ontstaat hier dan een attractieve plek, die ook aantrekkingskracht heeft voor de bewoners in de omringende buurten.

Ontsluiting

De ontsluiting van De Winkelsteegh kent een heldere structuur. In principe is sprake van een min of meer rechthoekige structuur die in het westen aansluit op de wegen in het woonbuurtje Vossendijk en in het oosten op de Winkelsteegseweg. De huidige hoofdentreeweg vanaf de Winkelsteegseweg richting het hoofdgebouw behoudt zijn functie.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt een gescheiden systeem voor het autoverkeer voorgestaan. Op dat gedeelte van het terrein van De Winkelsteegh waar de cliënten van de Plurijn Werkenrode Groep wonen en werken wordt alleen bestemmingsverkeer toegelaten. Het gedeelte van het terrein waar de woningen (voor de woningmarkt) zijn gesitueerd wordt ontsloten via het terrein van De Winkelsteegh. Vanaf de bestaande rotonde op het terrein wordt een nieuwe ontsluiting naar de geprojecteerde (burger)woningen in de zuidwesthoek van het terrein aangelegd (zie afbeelding verkeersstructuur).

De wegen die vanuit de Vossendijk en Hatert op het terrein lijken door te lopen, worden niet doorgetrokken. Er is geen (auto)verbinding tussen die wegen en de geprojecteerde wegenstructuur op het terrein van de Winkelsteeg. Daarmee wordt voorkomen dat het autoverkeer uit het buurtje gebruik maakt van de wegen in de Vossendijk. Wel worden er hier en daar fiets- en/of voetgangersverbindingen in stand gelaten, zodat omwonenden gebruik kunnen maken van de recreatiemogelijkheden die het terrein biedt.



Verkeersstructuur

Het parkeren op het terrein dient zo veel mogelijk te worden geïntegreerd in de bouwpercelen, opdat de bospercelen en groenelementen niet worden aangetast. Uitgangspunt is dat geen overmatige druk op de openbare ruimte mag ontstaan; wellicht zijn enkele kleinschalige voorzieningen in te passen. Parkeren bij woningen dient op eigen terrein plaats te vinden.

Het netwerk van langzaamverkeersroutes kent een fijnmazig karakter. Ter bevordering van de interactie met de omringende woonbuurten is een aantal nieuwe routes voorgesteld. In dat licht is ook een doorgaande route voor langzaamverkeer vanuit de wijk Hatert richting het sportpark opgenomen. De verwachting is dat deze route meer levendigheid op het terrein met zich mee zal brengen. Het eerste deel van deze route is, ter ontsluiting van de woningen, ook toegankelijk voor autoverkeer.

Landschap en groen

De bossen vormen het landschappelijk kader waarin het terrein van De Winckelsteegh en het woonbuurtje Vossendijk zijn gelegen. Samen met de laanbomen, de waterpartij en de open ruimten heeft het geheel daardoor een landgoedachtig karakter. De locatie herbergt dan ook

een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu in zich. De meer aaneengesloten bospercelen hebben behoorlijke ecologische potenties. Voorwaarde voor ontwikkeling van deze potenties is dat verstoring in gebruik en beheer zo min mogelijk plaatsvinden. Concentratie van de bebouwing in de middenzone en in de nabijheid van Hatert en Vossendijk past perfect in deze gedachte.

Aan de hoofdwegen die vanuit het woonwijkje op het terrein doorlopen, en vice versa, is een laanbomenstructuur gekoppeld. De heldere, eenvoudige opzet van het terrein komt hierdoor ruimtelijk tot uiting en worden Hatert, Vossendijk en het instituutsterrein als het ware op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden. Daarnaast versterkt een uitgesproken laanbomenstructuur het landgoedachtige karakter van het terrein en wordt een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkelingen gewaarborgd. De laanbomenstructuur bestaat deels uit bestaande laanbomen en nieuw te planten bomen.

Op de huidige locatie van Wicking en Hobbits is een open ruimte gepland, welke een recreatieve invulling kan krijgen. Gedacht kan worden aan een grote speelweide, een dierenweide of een kinderboerderij. In combinatie met de grote vijverpartij ontstaat hier dan een attractieve plek, die -geheel in de lijn van de integratiegedachte- bewoners uit de buurt zal aantrekken. Een speciale voorziening (bijvoorbeeld een prieel) in het verlengde van de centrale as verhoogt de aantrekkingskracht nog meer.

De voorruimte voor het hoofdgebouw is de representatieve ruimte waar de bezoekers van het terrein worden "ontvangen". Vanuit deze plek kan het terrein verder worden ontsloten.

Het belang van waardevolle, solitaire bomen, die verspreid staan over het terrein, wordt onderkend en zijn dan ook landmeetkundig ingemeten. Bij de concrete planuitwerkingen op bouwplanniveau dienen ze zoveel mogelijk behouden te blijven.

Integratie en "omgekeerde" integratie

Eén van de zorgdoelstellingen naar de toekomst toe is interactie met de omgeving te stimuleren en te streven naar vormen van integratie en "omgekeerde" integratie.

In dat licht ligt het Winckelsteegh-terrein nu teveel in zichzelf gekeerd, en zijn aanpassingen op en rond het terrein noodzakelijk.

In het stedenbouwkundig plan komt dit tot uiting door alle kanten van het terrein openbaar en goed toegankelijk te maken en in het verlengde daarvan functies en voorzieningen toe te laten die omwonenden zullen stimuleren gebruik te gaan maken van het terrein. Hierbij valt te denken:

- openbaar toegankelijk maken van het terrein, zodat de omwonenden kunnen genieten van een mooie omgeving en van de rust en ruimte (gedacht kan worden aan het toegankelijk maken van de westzijde van het gebied gelegen tussen het kanaal en de woonwijk Vossendijk): fiets- en wandelpaden; een doorgaande fietsroute naar het sportpark;
- voorzieningen die zowel voor de bewoners als voor de omwonenden een functie kunnen vervullen, en waardoor op een "natuurlijke" wijze interactie kan ontstaan, zoals: dierenweide; 't Voske met lunchroom, cadeauwinkel, serre; stadstuinen met moestuin, kruidentuin en speelplekken; hoofdgebouw met kunstencentrum.

Daarnaast zullen ook de geplande woningen (voor de woningmarkt) in de zuidwesthoek van het terrein een wezenlijke bijdrage aan de integratiegedachte. Met name als hier ook zorgwoningen voor de cliënten van De Winckelsteegh gerealiseerd kunnen worden.

Medegebruik van het terrein kan een belangrijke impuls zijn voor de omliggende buurten, omdat zij gekenmerkt worden door afwezigheid van grote groenarealen.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De locatie van uitbreiding van de manege, Winkelsteegseweg 99, ligt in het archeologisch aandachtsgebied Hulzeneseweg/Winkelsteeg. De locatie is van groot archeologisch belang vanwege de ligging in de nabijheid van een groot grafveld met bijbehorende nederzetting, daterend uit de IJzertijd/Romeinse tijd. Het grafveld en een klein deel van de nederzetting, zijn in 1979-1980 door de Radboud Universiteit onderzocht. Van de bijbehorende nederzetting is de precieze omvang en ligging echter nog onbekend.

De vondst van een waterput uit de 13de eeuw, een greppel uit ongeveer dezelfde periode en een afvalkuil uit de 18de eeuw, geven een indicatie voor bewoning vanaf de Late-Middeleeuwen. Mogelijk hebben deze sporen een relatie met de in de directe nabijheid van de planlocatie gelegen landgoederen De Hulzen en De Winkelsteegh. Deze landgoederen hebben een oorsprong in de 14de eeuw.

Voorafgaand aan de aanleg van de bouwput voor de uitbreiding van de manege dient een proefsleuf te worden aangelegd om de bodemopbouw te bestuderen en mogelijke sporen van de nederzetting uit de IJzertijd/Romeinse tijd, als ook van de terreininrichting van de beide landgoederen, te documenteren. Aan dit sleuvenonderzoek moet een Programma van Eisen ten grondslag liggen. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt bepaald, of en zo ja in welke vorm, vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

De eerste vermelding van De Winkelsteeg dateert van 1470. In 1690 werd het landgoed doorverkocht en bestond toen uit een herenhuis, twee tuinen, een bosperceel, beukenlanen en een koetshuis, een stal en meerdere boerenhoeven.

Het landgoed vormde een onderdeel van een ring van landgoederen die ooit rond Nijmegen lag.

Van de aangrenzende landgoederen De Hulzen en Duckenburg resteert echter vrijwel niets meer. Op het noordelijke deel van het terrein heeft vroeger het landgoed "De Hulzen" gelegen, op de plaats waar nu het Maas-Waalkanaal ligt. Dat wordt al in de vroege middeleeuwen genoemd. Omdat er in het huidige terrein er geen enkele historische structuur meer van het huis en de terrein aanleg overgebleven is, zijn daar geen aanknopingspunten voor nieuwe invulling van het terrein aan te ontleen.



Het gebied Winckelsteegh is een cultuurhistorisch waardevol gebied met een rijke historie. De formele bescherming van het gebied en de elementen daarin, is beperkt tot het hoofgebouw, dat een beschermd monument is. De parkaanleg bezit zo'n formele bescherming niet. De groene omgeving is wel van wezenlijk belang voor de monumentale kwaliteit van het hoofgebouw.

Het bestaande hoofgebouw is het oorspronkelijke huis van het landgoed Winckelsteegh. Het pand is een gemeentelijk monument. Essentieel voor de beleving van het monumentale karakter is dat het gelegen is in een landschappelijke setting.

De bestaande landschappelijke setting van het plangebied is het resultaat van diverse ontwikkelingen die in de loop van de twintigste eeuw hebben plaatsgevonden. Op het kaartje van omstreeks 1900 is een landgoed in landschappelijke stijl zichtbaar met kronkelvijvers en losse bossages. Het hoofgebouw werd ook toen al omringd door losse bebouwing. Eigenlijk is alleen het hoofgebouw een relict uit die periode. In het terrein is er nauwelijks iets herkenbaar uit die tijd. Door de uitbouw van de Winckelsteegh tot zorginstelling is het gebied omgevormd tot een bosrijke omgeving met paviljoenachtige bebouwing.



Cultuurhistorische structuur

Het stedenbouwkundig plan

Het behoud van de laanstructuren en belangrijke bospercelen zijn belangrijke uitgangspunten

bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De monumentale waarde van het hoofdgebouw wordt verder vergroot door de aanleg van een nieuwe as in het landgoed, een laan die loopt van de voorrijcirkel voor het hoofdgebouw in noordoostelijke richting, eindigend op een prieeltje met de bestaande waterpartij op de achtergrond.

Bij toekomstige ontwikkelingen op het terrein wordt de groene setting van het hoofdgebouw gerespecteerd en waar mogelijk verbeterd. Het gebouw Orion-Garion wordt in de toekomstige ontwikkelingen betrokken, waarbij de relatie met het hoofdgebouw wordt verbeterd, bijvoorbeeld door de afstand te vergroten.

Wat de plaatsing van omliggende gebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw betreft bevat het plan een zo goed mogelijk compromis tussen de behoefte vanuit cultuurhistorie en die vanuit de zorg. Uit cultuurhistorisch oogpunt zou het hoofdgebouw zoveel mogelijk vrij moeten staan temidden van een groene omgeving. In de huidige situatie respecteren de Manege en 't Voske qua bouwmassa en afstand de monumentale setting van het hoofdgebouw. Dit geldt in de huidige situatie veel minder voor het gebouw Garion en andere bestaande en geplande gebouwen. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt zou een lagere dichtheid en zouden grotere afstanden tot het hoofdgebouw gewenst zijn. Daartegenover moet geconstateerd worden dat vanuit de zorg de bedoelde dichtheid noodzakelijk is en niet kan worden verkleind. Daardoor komen verschillende gebouwen wellicht wat dichter bij elkaar. Het stedenbouwkundig plan is, zoals gezegd, een redelijk compromis tussen de verschillende belangen.

Flora en fauna

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In de rapportage van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Beschermde status

Op het plangebied rust een planologische bescherming voortkomend uit het gemeentelijk bestemmingsplan. Op het terrein valt het bos onder het stedelijk groen, dat gehandhaafd dient te worden. De geplande bouwactiviteiten vinden buiten dit bosgebied plaats.

Ontheffing op de Flora- en faunawet

Het plangebied is voornamelijk van betekenis voor algemeen voorkomende beschermde zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Op grond van de artikelen 10 (verbod tot het opzettelijk verontrusten van dieren) en 11 (verbod tot het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen, verstoren van nesten, hopen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren) dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de volgende diersoorten:

Zoogdieren:

- Bosspitsmuis (*Sorex araneus*);
- Huisspitsmuis (*Crocidura russula*);
- Mol (*Talpa europaea*);
- Konijn (*Oryctolagus cuniculus*);
- Rosse woelmuis (*Mustela putorius*).

De rode eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) is waargenomen (mondelinge mededeling) in het naaldbos. Op basis hiervan is het gewenst voor deze soort een ontheffing aan te vragen.

Broedvogels:

Voor het verstoren van broedende volgens wordt door het ministerie van LNV geen ontheffing verleend. Voor vogels is het buiten het broedseizoen een algemene ontheffing noodzakelijk op

grond van artikel 10 (verbod tot het opzettelijk verontrusten van dieren). Het betreft algemeen (mogelijk) aanwezige broedvogels.

Amfibieën:

- Bruine kikker (*Rana temporaria*);
- Gewone pad (*Bufo bufo*);
- Kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*).

Vleermuizen:

Alle in Nederland aanwezige vleermuissoorten genieten bescherming krachtens de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn. Voor veilige zomer- en winterverblijfplaatsen zijn vleermuizen aangewezen op bebouwing en bomen. Ongeveer de helft van de in Nederland voorkomende soorten maakt gebruik van bestaande holten in bomen. Vleermuizen zijn daar het meest kwetsbaar. Om die reden genieten ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen bescherming van de Flora- en faunawet. Het bos in het westen van het plangebied zou een potentieel habitat kunnen zijn voor diverse vleermuissoorten. Tijdens het veldbezoek werden er holten in verschillende bomen waargenomen. Dit bosgedeelte blijft in de herbestemming onaan-getast. Als er onverhoopt toch vleermuizen voorkomen dan zal, met alle mogelijke zorgvuldigheid, compensatie geregeld worden of andere passende maatregelen getroffen.

Aanpassingen van het ontheffingsbeleid op de Flora- en faunawet

Begin 2005 is het ontheffingsbeleid op de Flora- en faunawet aangepast. Voor veel soorten geldt op voorhand een vrijstelling van artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits de activiteiten zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De in het plangebied voorkomende diersoorten staan vermeld in deze lijst, met uitzondering van de rode eekhoorn. Voor deze soort, als ook voor alle vogelsoorten geldt een vrijstelling, mits de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Hierin wordt aangegeven welke gedragslijnen men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen.

Alvorens een gedragscode voor de eekhoorn op te stellen, is het wenselijk om vast te stellen of deze soort er zijn vaste verblijfplaats heeft. Het vervolgonderzoek zou het beste in februari kunnen plaatsvinden omdat eventuele eekhoornnesten dan makkelijk waarneembaar zijn.

Rode eekhoorn

Inmiddels is een aanvullend onderzoek ingesteld naar de rode eekhoorn. De rapportage omvat de volgende conclusies en aanbevelingen:

Conclusies:

De eekhoorn is opgenomen als tabel 2 soort in de Flora- en faunawet. Voor tabel 2 soorten verleent het ministerie op voorhand geen ontheffing, tenzij aannemelijk gemaakt is dat de gunstige staat van instandhouding van de populatie en de soort niet in het geding is. De eekhoorn heeft twee keer per jaar jongen die aan het einde van de winter en in de zomer worden geboren. In deze periode is de eekhoorn kwetsbaar. Het beboste deel van het plangebied en de directe omgeving van het plangebied vormen een geschikte habitat voor de rode eekhoorn. Op verschillende locaties in het plangebied werden dan ook vraatsporen van de rode eekhoorn aangetroffen. Op basis van de veldinspectie was niet uit te sluiten dat zich eekhoornnesten in het plangebied bevinden. Gezien het relatief geringe oppervlak te kappen bos ten opzichte van de totale oppervlakte leefgebied voor de rode eekhoorn, is een negatief

effect op populatieniveau niet te verwachten. Bovendien is in de plannen voorzien in de aanleg van minstens zoveel nieuw bos als het te kappen areaal. Op de lange termijn worden daarom evenmin effecten van de ingrepen op populatieniveau verwacht. De eekhoorn is een mobiele soort buiten zijn kwetsbare periode. In de omgeving van de ingrepen binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig voor zowel voedsel als nesten rustplaatsen. Een effect op soortniveau wordt indien wordt gekapt in de richting van uitwijkmogelijkheden (zie ook aanbevelingen) uitgesloten. Op basis van het onderzoek is naar verwachting de gunstige staat van instandhouding van de eekhoorn, indien de aanbevelingen worden gevolgd, niet in het geding bij de realisering van de voorgenomen plannen. Indien de aanbevelingen worden gevolgd, is naar verwachting een ontheffing niet nodig.

Aanbevelingen:

Om rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van eekhoorns of eekhoornnesten wordt geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren in de periode tussen 15 augustus en 1 november. Gezien het beperkte zicht in de bomen en de mogelijke aanwezigheid van eekhoornnesten in boomholten van loofbomen, wordt geadviseerd een ter zake kundig persoon aanwezig te laten zijn bij het kappen van de bomen. Deze persoon kan dan per boom vaststellen of zich een eekhoornnest in de boom bevindt. Indien nesten van deze soort in bomen worden aangetroffen, wordt geadviseerd deze te laten staan. Naast bescherming van een aantal diersoorten waaronder de eekhoorn, geldt voor alle dieren de zorgplicht krachtens de Flora- en faunawet. In het kader van deze zorgplicht wordt geadviseerd de kapwerkzaamheden uit te voeren in de richting van ontsnappingsmogelijkheden voor de eekhoorn en andere dieren. Geadviseerd wordt steeds uit voorzorg hard tegen de boom te kloppen alvorens deze om te zagen. Ten aanzien van aanleg van nieuw bos en beplantingen wordt geadviseerd rekening te houden met de soort door voedseldragende bomen aan te planten. De rode eekhoorn heeft een voorkeur voor hazelaar, kastanje en kegeldragende dennen, sparren en lorken. Geadviseerd wordt gelijke boomsoorten aan te planten als de gekapte.

Bedrijvigheid

In de brochure Bedrijven en milieuzonering wordt een afstand van 30 m geadviseerd tussen een mandenmakerij en een woning van derden. De woning van derden die het dichtst bij de mandenmakerij is gesitueerd, ligt op meer dan 30 m afstand. Overlast is dan ook niet te verwachten.

In de directe omgeving van het onderhavig plangebied zijn geen bedrijven gelegen die als gevolg van het onderhavige bouwplan worden beperkt in hun activiteiten.

Daarnaast zullen de dichtst bijgelegen bedrijven, rekening houdende met de milieuwet- en regelgeving, geen nadelige invloed hebben op het leefklimaat van de tot Woondoeleinden bestemde gronden.

Het zorgcentrum valt onder de werkingssfeer van het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer. Voor de geplande wijzigingen zal een nieuwe melding onder dit besluit moeten worden ingediend.

5.3. Wijzigingsbevoegdheden

Naast de directe ontwikkelingsmogelijkheden zijn er enkele ontwikkelingen, die nog niet concreet genoeg zijn, maar die met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid doorgang zullen vinden. Deze locaties zijn weliswaar bestemd conform de huidige situatie, maar zijn tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn niet alleen algemene voorwaarden verbonden maar ook specifieke voorwaarden per locatie. Dit betreft de volgende locaties:

- Jan Massinkhal;
- Goffertstadion en omgeving;
- Station Goffert.

Naast deze locatiegebonden wijzigingsbevoegdheden is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van bestaande bouwvlakken binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Multifunctioneel bedrijfscentrum, Horecadoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Kuuroord en Recreatieve doeleinden.

5.3.1. Jan Massinkhal

Voor de locatie van de Jan Massinkhal is een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de vigerende bestemming Recreatieve doeleinden te wijzigen in de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Groenvoorzieningen en Verkeersdoeleinden.

5.3.2. Goffertstadion en omgeving

Op 19 december 2006 heeft het college het haalbaarheidsonderzoek naar het Huis van de Topsport vastgesteld en de keuze gemaakt dat onder voorwaarden de directe omgeving van het Goffertstadion de voorkeurslocatie is. Ook zal er een programma van wensen opgesteld worden, waarbij het clustermodel uitgangspunt is. Het clustermodel gaat uit van een centrale sporthal, twee monofunctionele trainingsaccommodaties, paramedische voorzieningen en onderwijs. Er liggen kansen om aan te sluiten bij ontwikkelingen rond het Goffertstadion, zoals uitbreiding van het stadion met een tweede ring.

Op dit moment is aan de hand van de beschikbare schetsen moeilijk aan te geven welke impact een tweede ring en topsporthal heeft.

Met deze impact wordt bedoeld de effecten op de aanwezige cultuurhistorische- en stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteiten en beleving vanuit het park de Goffert (gemeentelijk monument). Tevens heeft het gevolgen voor de verschijningsvorm en de architectuur van het huidige stadion. De planologische marge die in de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven, maximale nok- en goothoogte 20 m, geeft een zekere flexibiliteit aan. Echter bij de verdere planontwikkeling zullen hoge eisen worden gesteld om de vereiste kwaliteiten te kunnen waarborgen.

De ontwikkelingen rond het stadion, te weten de mogelijkheid van een tweede ring en het ontwikkelen van een huis van de topsport, zijn meegenomen als wijzigingsbevoegdheid in het voorliggende bestemmingsplan.

Binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid vallen het Goffertstadion, het voorterrein en het trainingscomplex aan de Steinweglaan 3. Ook is het perceel Burgemeester Daleslaan 50 alsnog meegenomen. Binnen deze grenzen kan, onder de daarbij vermelde voorwaarden,

een tweede ring en een topsporthal mogelijk worden gemaakt. De raad heeft, via amendement, deze bevoegdheid aan zich gehouden.

5.3.3. Station Goffert

De Stadsregio Arnhem Nijmegen moet bereikbaar blijven. Niet alleen per auto, maar ook per openbaar vervoer. Dat vraagt forse investeringen in het openbaar vervoer en in het bijzonder in het vervoer per spoor. Stadsregiorail beoogt hier een bijdrage aan te leveren. Het openbaar vervoer binnen de regio moet uitgroeien tot een volwaardig alternatief naast de auto. Bovendien wordt de railverbinding een aanjager voor regionale ontwikkeling. Een regionale stoptrein moet gaan rijden in een frequentie van 4x per uur. Langs de S-vormige route van het spoorwegennet door de regio groeien bestaande en nieuwe stations uit tot knooppunten van stedelijke bedrijvigheid en wonen. Dat past in de visie van het Regionaal Plan om de regio te laten uitgroeien tot een samenhangend stedelijk netwerk dat zich uitstrekt van Zevenaar via Arnhem en Nijmegen tot aan Wijchen. Het verbeterde regionale openbaar vervoer moet straks goed aansluiten op nationale en internationale spoornetwerken. Zo levert StadsregioRail ook een bijdrage aan het versterken van de (inter)nationale positie van de regio.

Een van de nieuwe stations dat gepland is is Nijmegen Goffert. Dit station moet gaan zorgen voor de ontsluiting van de werklocaties in het gebied (FiftyTwoDegrees, NXP, bedrijventerrein Winkelsteeg, CWZ, Sanadome) alsmede het omliggende woongebied.

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om een basisstation te realiseren. Voor een basisstation is een totale perronlengte van 250 meter noodzakelijk. Tevens worden bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, zoals een stationsplein, parkeervoorzieningen, fietsenstalling, e.d. Het basisstation zal langs het bestaande spoor ter hoogte van het parkeerterrein aan de Neerbosscheweg en een garagebedrijf (Neerbosscheweg 4) gerealiseerd kunnen worden. Ter hoogte van het parkeerterrein kan het basisstation binnen de geldende bestemmingen Spoorwegdoeleinden en Verkeersdoeleinden gerealiseerd worden. Ter hoogte van het garagebedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te kunnen wijzigen in de bestemmingen Spoorwegdoeleinden en/of Verkeersdoeleinden.

5.4. Ontwikkelingen op termijn

De overige ontwikkelingen zijn nog onzeker en om deze reden bestemd conform de huidige situatie. Te zijner tijd kan hiervoor een herzieningsplan worden opgesteld en/of een vrijstellingsprocedure worden gevoerd.

Op termijn is de volgende fase van de ontwikkeling van FiftyTwoDegrees voorzien. Het kenniscentrum FiftyTwoDegrees is onderdeel van een grootschalig masterplan rond de Neerbosscheweg met kantoren en retail, horeca- en uitgaansgelegenheden, parkeervoorzieningen en een nieuw wegennetwerk. Een complex met woningen, kantoren en functies zoals bedrijven, kantoren, detailhandel, congres, sport, onderwijs en wellness zal de Neerbosscheweg overkluizen. Het programma loopt op tot 70.000 m² brutovloeroppervlak. Een nieuw station zal het gebied verbinden met het centraal station van Nijmegen. Voor het station is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

6. Milieukader

6.1. Agrarische bedrijvigheid

In het noorden van het plangebied is een boerderij aanwezig met een agrarische hindercirkel. De straal van deze cirkel bedraagt maximaal 100 m. Binnen deze cirkel zijn geen ontwikkelingen gepland.

6.2. Geluid

6.2.1. Wegverkeer

Binnen het plangebied wordt de nieuwbouw van Huize De Winckelsteegh mogelijk gemaakt. Alle wegen binnen 200 m van het terrein van Huize De Winckelsteegh zijn opgenomen in een 30 km-zone. Voor de nieuwbouw is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

6.2.2. Spoorwegverkeer

Een deel van het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 m van de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch. Voor de ontwikkeling van geluidgevoelige functies binnen deze afstand dient in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te worden verricht. Aangezien het bestemmingsplan ter plaatse niet voorziet in nieuwe geluidgevoelige functies, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.3. Bodem

Voor elke functiewijziging binnen het plangebied dient een bodemonderzoek te worden verricht.

6.3.1. Voormalige Compaqterrein

Inleiding

In het kader van de ontwikkelingsmogelijkheden op het voormalige Compaqterrein ten zuiden van de Nieuwe Dukenburgseweg is een beoordeling van de bodemkwaliteit uitgevoerd op basis van de volgende onderzoeken:

- verkennend bodemonderzoek Arcadis (kenmerk 110301/OA1/445/000648/dh1, 15 oktober 2001);
- verkennend bodemonderzoek DHV (kenmerk ON-A 2005 50224, februari 2005).

In de beoordeling van de bodemkwaliteit worden de resultaten van het bodemonderzoek getoetst aan de wettelijke normen en wordt vastgesteld of de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de toetsingswaarden uit de Wet bodembescherming (Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering (DBO/07494013) en aanvullingen, alsmede van de beoordelingssystematiek uit de publicatie "Bouwen op verontreinigde grond" van de VNG).

Het rapport van Arcadis is weliswaar ouder dan 5 jaar, maar er zijn in het plangebied geen

feiten bekend van bodembedreigende activiteiten in de afgelopen jaren. Bovendien is ook een ander bodemonderzoek uitgevoerd dat de conclusies uit het eerdere bodemonderzoek bevestigt.

De belangrijkste conclusies bodemonderzoek Arcadis:

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn, met uitzondering van de gevonden koolresten en puin, geen waarnemingen gedaan die wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging;
- de bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met koper, lood, EOX en PAK;
- in de ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is voor geen van de onderzochte stoffen in de genomen grondmonsters een overschrijding van de streefwaarde gemeten;
- het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en zink.

Belangrijkste conclusies bodemonderzoek DHV:

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging;
- in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is in geen van de geanalyseerde grondmonsters een verhoging ten opzichte van de streefwaarden gemeten;
- in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is in geen van de geanalyseerde grondmonsters een verhoging ten opzichte van de streefwaarden gemeten;
- het grondwater is schoon.

Conclusie: op de locatie wordt voor de vaste grond het daarbij behorende maximaal toelaatbaar gebruiksspecifieke risiconiveau voor bedrijvigheid niet overschreden.

6.3.2. Bodemonderzoek Huize De Winckelsteegh

Inleiding

De locatie betreft de Winkelsteegseweg 99. Op deze locatie is in 2006 bodemonderzoek verricht. Het betreft de volgende bodemrapportage: verkennend en aanvullend bodemonderzoek Inpijn Blokpoel ing. Bureau (nummer MB 6023, 4 januari en 28 maart 2006).

De bodemkwaliteit is eerder in 2006 in het kader van de Woningwet (art. 52a) en de bouwverordening beoordeeld om vast te stellen of de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. In het kader van de in het voorliggende bestemmingsplan geboden ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Huize De Winckelsteegh aan de Winkelsteegseweg 99 is de beoordeling van de bodemkwaliteit uitgevoerd.

In de beoordeling van de bodemkwaliteit worden de resultaten van het bodemonderzoek getoetst aan de wettelijke normen en wordt vastgesteld of de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en gebruik. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de toetsingswaarden uit de Wet bodembescherming (Circulaire Interventie-waarden Bodemsanering (DBO/07494013) en aanvullingen, alsmede van de beoordelingssystematiek uit de publicatie "Bouwen op verontreinigde grond" van de VNG).

Belangrijkste conclusies bodemonderzoek:

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen;
- de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is in de genomen grondmonsters voor geen van de geanalyseerde stoffen een verhoging van de streefwaarde gemeten;
- in de ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is in de genomen grondmonsters voor geen van de geanalyseerde stoffen een verhoging van de streefwaarde gemeten;
- het grondwater is licht verontreinigd met zink en nikkel.

Conclusie: op de locatie wordt voor de vaste grond het daarbij behorende maximaal

toelaatbaar gebruiksspecifieke risiconiveau voor wonen of bedrijvigheid niet overschreden.

6.4. Luchtkwaliteit

6.4.1. Inleiding regelgeving luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK2005)

Diverse bronnen veroorzaken luchtverontreiniging. Ten aanzien hiervan zijn in het op 19 juli 2001 van kracht geworden Besluit Luchtkwaliteit ingevolge de Wet milieubeheer (Wm) nadere uitwerkingen van de luchtkwaliteitsgrenswaarden opgenomen. Het betreft hier de grenswaarden voor: Stikstofdioxide (NO₂); Fijn stof (PM₁₀); Benzeen (C₆H₆); Zwaveldioxide (SO₂); Koolmonoxide (CO) en Benzo(a)pyreen (BaP). In Nederland worden in het algemeen alleen voor NO₂ en PM₁₀ mogelijk overschrijdingen verwacht.

De grenswaarden betreffen bestuurlijke normen, ook beneden de grenswaarden zijn in studies gezondheidseffecten waargenomen. Het Besluit Luchtkwaliteit laat gemeenten vrij om beneden de grenswaarden andere normen te hanteren, bijvoorbeeld ten aanzien van bepaalde gebieden of bestemmingen (bijvoorbeeld scholen etc.). Een dergelijk beleid is in Nijmegen (nog) niet voorhanden. Op 6 januari 2004 is het "Uitvoeringsprogramma Verbetering Luchtkwaliteit Nijmegen 2004-2007" door het college vastgesteld. In dit uitvoeringsprogramma wordt voornamelijk geen strenger beleid vastgesteld voor extra gevoelige bestemmingen dan al in de normering van het Besluit Luchtkwaliteit is vastgelegd. Wel wordt samen met de provincie Gelderland de noodzaak van een dergelijk beleid beoordeeld en zo nodig alsnog vastgesteld.

Op 5 augustus 2005 is een herzien besluit van kracht geworden ("Besluit luchtkwaliteit 2005"). In dit Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn de grenswaarden getalsmatig niet aangepast. Wel kent het besluit van 2005 een aantal belangrijke aanpassingen, te weten:

1. zeezoutcorrectie;
2. mogelijkheid tot salderen;
3. het buiten werking stellen van het stand-still beginsel van de Wet milieubeheer.

Aanleiding voor het nieuwe Besluit waren de vele recente uitspraken van de Raad van State waarbij diverse besluiten werden en nog steeds worden vernietigd wegens ontoereikende onderbouwing. De grote maatschappelijke en economische gevolgen van deze ontwikkelingen maakte het noodzakelijk het Besluit luchtkwaliteit van 2001 aan te passen. Ook in het nieuwe besluit blijft toetsing aan de grenswaarden uitgangspunt.

Ad (1) Het besluit geeft echter ruimte voor een aftrek van fijn stof afkomstig van natuurlijke bronnen, te weten zeezoutcorrectie. Dit is nader uitgewerkt in de "Meetregeling luchtkwaliteit 2005".

Ad (2) Daarnaast biedt het besluit ruimte voor plannen die de heersende concentratie niet of slechts in beperkte mate verslechteren. Als plannen de luchtkwaliteit op een bepaalde plek verslechteren, bestaat de mogelijkheid tot salderen. De salderingsregeling is terug te vinden in artikel 7 lid 3 van het BLK2005. Saldering betekent dat ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets verslechteren (boven de grenswaarde) kunnen doorgaan, mits de luchtkwaliteit in een groter gebied rondom het project per saldo verbetert. De saldobenadering is wel aan drie beperkingen onderhevig:

- beperking naar inhoud: de uitvoering van het compenserende deel van het project, dan wel de afzonderlijke compenserende maatregel, dient gegarandeerd te zijn in de vorm van een

maatregel of besluit, waarbij gelet moet worden op de financiering, uitvoerbaarheid en haalbaarheid van genoemde maatregel of besluit. Ook dient de saldering binnen dezelfde stof plaats te vinden (dus PM₁₀ niet compenseren met NO₂);

- beperking naar plaats: de compensatie dient in de directe nabijheid van het project gezocht te worden. Pas als dat redelijkerwijs niet mogelijk is, kan naar compensatie in een ruimer gebied worden gekeken. Daarbij dient het voorts te gaan om een beperkte verslechtering die wordt gecompenseerd door een verbetering in een groter gebied, opdat het aantal blootgestelden per saldo zal verminderen;
- beperking in de tijd: de verslechtering en de compensatie dienen in principe tegelijkertijd te worden gerealiseerd.

In de Regeling saldering luchtkwaliteit 2005, die op 17 maart 2006 van kracht is geworden, zijn de salderingsregels nader uitgewerkt.

In de tekst van deze rapportage wordt alleen ingegaan op de rekenresultaten voor PM₁₀ en NO₂. Voor de overige stoffen zoals bovengenoemd, worden geen overschrijdingen geconstateerd.

	norm	ingangsdatum
plandrempel NO ₂	48 ug/m ³	1-1-2006
grenswaarde NO ₂	40 ug/m ³	1-1-2010
jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 ug/m ³	1-1-2005
daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 ug/m ³	1-1-2005

Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens en van het milieu, binnen een bepaalde termijn moet worden bereikt. Grenswaarden zijn harde normen.

Plandrempels zijn uit de grenswaarden afgeleid. Deze worden elk jaar strenger totdat de grenswaarde is bereikt in het jaar waarop deze van kracht wordt. Wanneer de plandrempel overschreden wordt geeft dat aanleiding tot het opstellen van een plan met maatregelen om aan de waarde te kunnen voldoen.

Wet luchtkwaliteit

De geplande invoering van de Wet luchtkwaliteit is 1 april 2007. Kern van de wet is het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). Overschrijdingsgebieden, waaronder Stadsregio Arnhem-Nijmegen, maken gebiedsprogramma's (dit is een bundeling van ruimtelijke ontwikkelingen en regionale en lokale luchtmaatregelen).

Alleen grote projecten (projecten die "in betekenende mate bijdragen" zoals Waalsprong, Waalfront en Stadsbrug) worden meegenomen in het gebiedsprogramma. Overige "niet in betekenende mate"-projecten worden gesaldeerd met generieke maatregelen. Afzonderlijke plannen in een programma worden niet meer getoetst aan de grenswaarden (zgn. flexibele koppeling). De overheden blijven overigens wel verplicht eventuele overschrijdingen op te lossen, maar bestemmingsplannen stranden niet meer op grenswaarden. Omdat het onderhavige bestemmingsplan geen ontwikkeling bevat die in betekenende mate bijdraagt, zal onder de werking van de Wet luchtkwaliteit dit plan niet meer getoetst worden aan de grenswaarden.

Om pragmatische redenen en vanwege onzekerheden rond de invoering van de Wet luchtkwaliteit worden vooralsnog alle projecten en/of bestemmingsplannen getoetst op Besluit luchtkwaliteit 2005 en nog niet op de Wet luchtkwaliteit.

6.4.2. Wegverkeer en luchtkwaliteit

Binnen het plangebied bevindt zich onder andere het CWZ, het Goffert-voetbalstadion en NXP (voorheen Philips Semi-Conductors). Deze trekken veel woon-werkverkeer en ook veel bezoekend verkeer. Derhalve is het wenselijk om aandacht aan de verkeersaantrekkende werking te besteden. Bij eventuele overschrijding van grenswaarden kunnen eventuele geplande maatregelen (vervoersmanagement, routing etc.) gebruikt worden om aan grenswaarden te voldoen.

Overigens zijn de bestaande verkeersstromen opgenomen in het rekenmodel in de heersende achtergrondconcentratie. Alleen bij ontwikkellocaties die extra verkeersbewegingen gaan opleveren zal een nadere toets nodig zijn. Voor het gebouw FiftyTwoDegrees geldt een bijzondere situatie. Het is een nieuw gebouw dat de komende tijd in gebruik wordt genomen worden, met alle verkeersbewegingen van dien.

Voor de luchtkwaliteit in het plangebied Goffert-Winkelsteeg zijn naast de heersende achtergrondconcentraties de volgende wegen van belang: Neerbosscheweg, Graafseweg, Nieuwe Dukenburgseweg, Muntweg en Weg door Jonkerbos.

Rekenmethode luchtkwaliteit

In het kader van de rapportageplicht uit het BLK2005 is geprobeerd om een zo goed mogelijke benadering van de luchtkwaliteit in Nijmegen in beeld te krijgen. Voor zover beschikbaar, zijn voor deze rapportageplicht de aanwezige bronnen in en rond Nijmegen in beeld gebracht. Het gaat daarbij om wegverkeer, de belangrijke industriële bronnen op het industrieterrein Nijmegen-West, de scheepvaart op de Waal en de dieseltreinen op de verschillende spoorwegtracés. De bijdrage van de huishoudens is reeds in de achtergrondconcentraties verwerkt. De bijdrage van gemeentelijke wegen is bepaald met het CAR II 5.0 model (door TNO ontwikkeld in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit). Het CAR model wordt door de rijksoverheid in maart/april steeds beschikbaar gesteld waarmee voor het afgelopen kalenderjaar gerekend kan worden alsmede nieuwe prognoses voor toekomstige jaren. De bijdrage van de rijksweg A73 is overgenomen uit de door RWS aangeleverde informatie.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren 2005 en 2010 en voor heel het grondgebied van de gemeente Nijmegen. Overigens zijn voor berekeningen voor 2010 de verkeersgegevens voor 2015 gebruikt. De berekeningen voor 2010 zijn derhalve ook een worst case-benadering voor het jaar 2015. De resultaten zijn weergegeven in het "Rapport Luchtkwaliteit Nijmegen 2005".

Voor de ingebruikname van FiftyTwoDegrees zijn afzonderlijke CAR-berekeningen uitgevoerd. Uitgaande van het totale vloeroppervlak aan kantoren is met de publicatie CROW 182 verondersteld dat de extra vervoersbewegingen 1.800 ritten per etmaal bedragen. Onder het BLK2005 is inmiddels het meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (MRV) van kracht geworden. Door dit MRV zijn de afstanden waarop aan de grenswaarden getoetst moet worden gewijzigd (verruimd).

In het verdere deel van deze luchtparagraaf wordt alleen ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied Goffert - Winkelsteeg.

Rekenresultaten

Zie voor grafische weergave van de rekenresultaten de kaarten in bijlage 2.

Bestaande situatie 2005 in plangebied (verkeersgegevens en emissies 2005):

- bij vergelijking van de berekende concentraties in 2005 met de uiteindelijk geldende normen in 2010, blijkt in 2005 een overschrijding van de norm voor het jaargemiddelde NO₂ langs bovengenoemde wegen. De overschrijdingen beperken zich grotendeels tot de wegprofielen zelf. Er vallen binnen het plangebied geen woningen binnen deze overschrijdingen. De plandrempel wordt niet overschreden;
- bij vergelijking van de berekende concentraties in 2005 met de norm, blijkt geen overschrijding van de norm voor het jaargemiddelde PM₁₀;
- bij vergelijking van de berekende concentraties in 2005 met de norm, blijkt in 2005 overschrijding van de grenswaarde voor 24-uursgemiddelden voor PM₁₀ (te weten niet vaker dan 35 keer per jaar een 24-uursgemiddelde dat hoger ligt dan 50 µg/m³) langs bovengenoemde wegen. De overschrijdingen beperken zich grotendeels tot de wegprofielen zelf. Er vallen binnen het plangebied geen woningen binnen deze overschrijdingen.

Toekomstige situatie 2010 in plangebied (verkeersgegevens 2015 en emissiefactoren 2010):

- de grenswaarde voor jaargemiddelde NO₂ wordt overschreden langs delen van bovengenoemde wegen. De overschrijdingen vallen binnen de wegprofielen zelf. Er vallen derhalve ook geen woningen binnen deze overschrijdingen.
- de grenswaarde voor jaargemiddelde PM₁₀ wordt niet overschreden.
- de grenswaarde voor 24-uursgemiddelden voor PM₁₀ (te weten niet vaker dan 35 keer per jaar een 24-uursgemiddelde dat hoger ligt dan 50 µg/m³) wordt overschreden langs delen van bovengenoemde wegen. De overschrijdingen vallen binnen de wegprofielen zelf. Er vallen derhalve ook geen woningen binnen deze overschrijdingen.

Uit CAR-berekeningen volgt dat de toevoeging van de extra vervoersbewegingen ten gevolge van de ingebruikname van FiftyTwoDegrees niet leidt tot overschrijding van grenswaarden voor zowel bestaande situatie als 2010.

Het plan maakt slechts beperkt uitbreiding van bedrijvigheid en van uitstoot mogelijk. Het bedrijventerrein wordt qua oppervlakte niet vergroot ten opzichten van het vigerende plan. De bestaande situatie zit via het totale oppervlakte aan bedrijfsterrein al verwerkt in de achtergrondconcentraties in het CAR-model (in de zgn. GCN, Generieke Concentraties Nederland) en zal derhalve niet vergroot worden. De eventuele toevoeging aan wegverkeer door nieuw te vestigen of uit te breiden bedrijven zal bovendien in het kader van de vergunningverlening getoetst worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Conclusies wegverkeer in plangebied

Ten aanzien van wegverkeer en luchtkwaliteit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- binnen het plangebied bevindt zich onder andere het CWZ, het Goffert-voetbalstadion en NXP met veel bestaand woon-werkverkeer en bezoekend verkeer. De bestaande verkeersstromen zijn opgenomen in de heersende achtergrondconcentraties en in onderstaande conclusies verwerkt;
- in 2010 en 2015 wordt in het plangebied buiten de wegprofielen en derhalve ook bij bestaande woningen geen grenswaarden voor NO₂ of PM₁₀ overschreden;
- de ingebruikname van FiftyTwoDegrees leidt niet tot overschrijding van grenswaarden;
- wanneer nieuwbouw van woningen en andere gevoelige objecten gepland wordt langs de bovengenoemde wegen, dan dient hierover nader advies ingewonnen te worden;
- bij bestaande scholen, kinderdagverblijven, zorginstellingen of sportterreinen in de eerstelijns-bebouwing langs de genoemde wegen dient bij ingrijpende wijzigingen nader

- advies gevraagd te worden. Dit om de herinrichting zodanig uit te voeren dat de belasting van kwetsbare groepen door de luchtkwaliteit zoveel mogelijk te beperken;
- bij ontwikkellocaties die extra verkeersbewegingen gaan opleveren en bij ontwikkelingen bij bovengenoemde grote verkeerstrekkers zal een nadere toets op luchtkwaliteit nodig zijn. Bij eventuele overschrijding van grenswaarden door ontwikkelingen kunnen eventuele geplande maatregelen (vervoersmanagement, routing, transferia etc.) gebruikt worden om aan grenswaarden te voldoen.

Eventuele maatregelen

Indien de huidige en toekomstige berekende concentraties belemmeringen opleveren voor ontwikkelingen in het plangebied, kunnen maatregelen gepland worden om de luchtkwaliteit te volgen (monitoren) en zo mogelijk de luchtkwaliteit te verbeteren.

Op eigen initiatief en zonder wettelijke noodzaak is gemeente Nijmegen in 2003 reeds gestart met het opstellen van een "Uitvoeringsprogramma Verbetering Luchtkwaliteit Nijmegen 2004-2007" om de overschrijdingen van NO₂ en PM₁₀ in de gehele gemeente Nijmegen terug te dringen. In mei 2005 is een actualisatie van dit plan verschenen, te weten het "voorontwerp Uitvoeringsprogramma Verbetering Luchtkwaliteit Nijmegen 2005-2010". In dit voorontwerp worden de 33 maatregelen op hun effect doorberekend en aangevuld met zwaardere maatregelen die het mogelijk maken om aan de Europese normen te voldoen. Diverse van deze maatregelen zullen ook effect hebben op de luchtkwaliteit in plangebied Goffert-Winkelsteeg.

In de jaarlijkse rapportage luchtkwaliteit zal de ontwikkeling van de luchtkwaliteit door middel van modelberekeningen in een verkeersmilieumodel gevolgd worden.

6.4.3. Bedrijvigheid en luchtkwaliteit

In het kader van de verleende milieuvergunning (in de uitvoering van voorschriften) zijn door NXP inspanningen vastgelegd om de fluoride-uitstoot terug te dringen. De inspanningen om de fluoride uitstoot te verminderen zijn reeds verricht. Door de provincie Gelderland zijn in oktober en december 2003 immissiemetingen uitgevoerd naar fluoriden. Fluoriden werden boven de detectiegrenzen niet waargenomen. Derhalve wordt voldaan aan (niet-wettelijke) grenswaarden voor fluoriden.

Ook voor de overige huidige en toekomstige bedrijven in het plangebied worden geen relevante emissies verwacht.

6.4.4. Scheepvaart en treinverkeer en luchtkwaliteit

Treinverkeer

Door middel van een rekenonderzoek van adviesbureau Witteveen&Bos is de invloedssfeer van treinverkeer onderzocht en deze heeft geen relevante bijdrage in het plangebied.

Scheepvaart

Uitstoot door scheepvaart op het Maas-Waalkanaal is zodanig dat overschrijding van grenswaarden buiten de vaarweg mogelijk kan zijn. Nieuwe ontwikkelingen direct langs het kanaal kunnen daardoor nadelig beïnvloed worden. In de berekeningen gepresenteerd in de bijgevoegde kaarten is scheepvaart meegenomen.

6.4.5. Ontwikkelingen Huize De Winckelsteegh

Toetsingskader

De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de grenswaarden voor de NO₂ en PM₁₀ concentraties uit het BLK, op de toetsingsafstanden zoals voorgeschreven in het Mrv. In de jaren vóór 2010 wordt de jaargemiddelde concentratie NO₂ getoetst aan de plandrempel. Op de resultaten voor PM₁₀ is de zeezoutcorrectie toegepast die specifiek geldt voor gemeente Nijmegen. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van het toetsingskader.

Overzicht toetsingskader luchtkwaliteit

stof	criterium	Europese richtlijnen [µg/m ³]			BLK 2005	Mrv
		2007	2010	2017	zeezoutcorrectie (PM ₁₀)	toetsingsafstand (t.o.v. de wegrand) <i>a</i>
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	46	40	40		5m
NO ₂	uurgemiddelde concentratie (18 uren) <i>b</i>	200	200	200		5m
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40	40	40	-4 µg/m ³	10m
PM ₁₀	etmaalgemiddelde concentratie (35 dagen)	50	50	50	-6 dagen	10m

ad a. Van deze afstand kan worden afgeweken indien de de toetsingsafstand niet representatief is voor 200 m² (bijvoorbeeld bij aanwezigheid van afschermende maatregelen) of geval dat de bebouwing dichter bij de weg is.

ad b. De uurgrenswaarde voor NO₂ is specifiek bedoeld voor zeer drukke verkeerssituaties (intensiteit van > 40.000 mvt/etm) en derhalve in dit onderzoek niet relevant.

Situatieschets

Het luchtkwaliteitsonderzoek is uitgevoerd in het kader van het voorliggende bestemmingsplan waarin de ontwikkelingen op het terrein van Huize De Winckelsteegh zijn opgenomen. Het plan betreft sloop en nieuwbouw bij zorgcentrum De Winckelsteegh, waarbij het aantal in zorgwoningen verblijvende cliënten daalt van 160 in de huidige situatie naar 112 in de nieuwe situatie. Daarnaast worden 28 woningen geplaatst. Deze bouwplannen leiden tot een wijziging van het verkeer van en naar de planlocatie, met gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De wijziging van het verkeer als gevolg van het bouwplan is als volgt: Het terrein met het zorgcentrum en zorgwoningen wordt ontsloten via de Winkelsteegseweg richting Hatertseweg. Hoewel het aantal zorgwoningen met cliënten afneemt, is in dit luchtkwaliteitsonderzoek uitgegaan van een netto ongewijzigde verkeerssituatie (worst case).

Het tweede deel betreft de woningen (voor de woningmarkt), die eveneens ontsloten worden via het eigen terrein en vervolgens via de Winkelsteegseweg richting Hatertseweg. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat 40 woningen leiden tot 280 extra voertuigbewegingen (lv) per etmaal.

Berekeningen zijn uitgevoerd voor de autonome situatie en de plansituatie langs de belangrijkste ontsluitingsweg de Hatertseweg, met de worst case aanname dat 100% van

het verkeer ontsluit in de drukste richting. Op deze wijze wordt de toename van de NO₂ en PM₁₀ concentraties ten gevolge van de planrealisatie in beeld gebracht.

Berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het CARII-model versie 6.1.1, overeenkomend met Standaardrekenmethode I uit het Mrv. Met de keuze van deze jaren is rekening gehouden met het jaar waarin het bestemmingsplan wordt vastgesteld (2008), het jaar waarin de jaargemiddelde norm voor de NO₂-concentraties in werking zal treden (2010) en een doorkijk naar de toekomstige situatie (2018). De berekeningen voor 2018 zijn uitgevoerd met emissiekentallen en prognoses voor de achtergrondconcentraties voor 2017 (worst case).

Verdere uitgangspunten voor de luchtkwaliteitsberekeningen zijn als volgt:

- er is uitgegaan van normaal stadsverkeer voor beide wegen (gemiddelde snelheid is 19 km/uur);
- er is uitgegaan van wegtype 3a voor beide wegen (bebouwing langs de weg die van invloed is op de verspreiding van luchtverontreiniging);
- bomenfactor 1,25 voor Hatertseweg (rij bomen die van enige invloed is op de verspreiding van luchtverontreiniging);
- de wegbreedte bedraagt 7 m voor de Hatertseweg;
- in de berekeningen is uitgegaan van meerjarige meteorologie.

Resultaten

De resultaten zijn samengevat in onderstaande tabellen voor (NO₂) en (PM₁₀). Opgemerkt wordt dat de resultaten voor PM₁₀ zijn gecorrigeerd voor zeezout.

Resultaten CARII jaargemiddelde concentratie NO₂ (µg/m³)

jaar	Hatertseweg (toetsingsafstand 8,5 meter)	
	autonome situatie	plansituatie
2008	37,2	37,4
2010	35,1	35,3
2018	27,6	27,8

Resultaten CARII jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (µg/m³) en aantal overschrijdingen van de etmaalgrenswaarde (dagen)

jaar	Hatertseweg (toetsingsafstand 13,5 meter)			
	autonome situatie		plansituatie	
	(µg/m ³)	(dagen)	(µg/m ³)	(dagen)
2008	26,2	25	26,3	25
2010	24,4	19	24,4	19
2018	21,8	12	21,8	12

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat de concentraties NO₂ en PM₁₀ iets toenemen als gevolg van de plannen voor De Winckelsteegh.

Ter hoogte van de toetsingsafstanden langs beide onderzochte wegen wordt echter zowel in de autonome situatie als in de plansituatie voldaan aan de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ en voor het aantal etmaaloverschrijdingen PM₁₀.

Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van plannen voor De Winckelsteegh sprake is van een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze verslechtering leidt echter niet tot overschrijden van de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De uitbreiding is derhalve niet strijdig met het Besluit luchtkwaliteit 2005.

6.5. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het enerzijds om "risicovolle inrichtingen", waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, gebruikt of geproduceerd en anderzijds om het "vervoer van gevaarlijke stoffen" via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

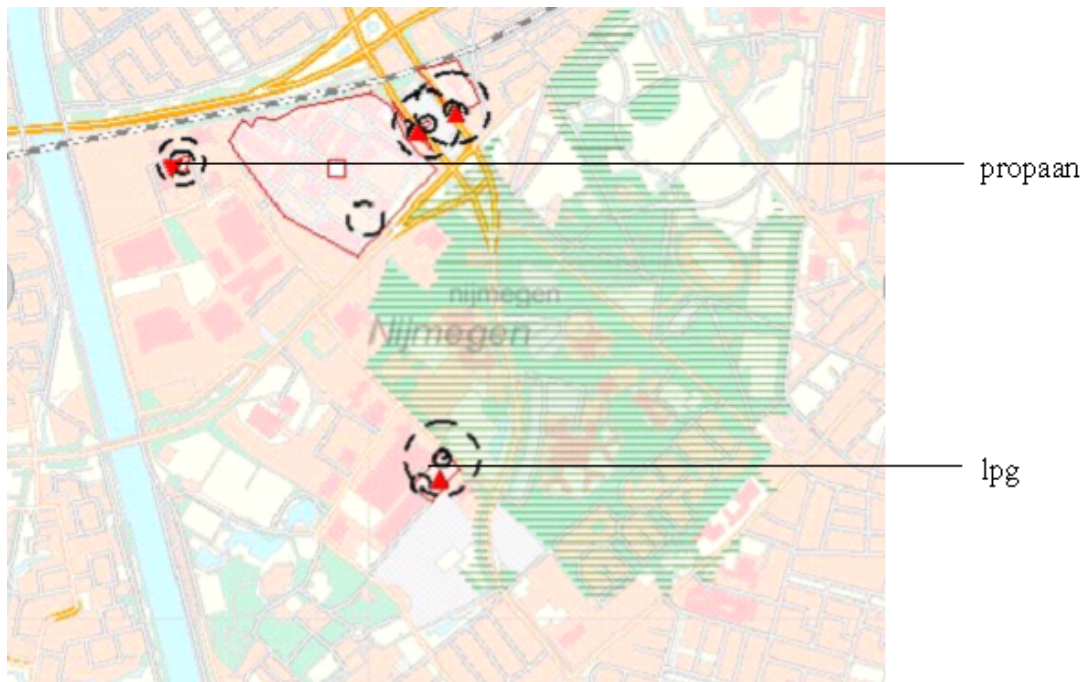
6.5.1. Risicovolle inrichtingen

De inhoud van deze deelparagraaf wordt voor een groot deel bepaald door het van toepassing zijn van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

In artikel 5 lid 1. van het BEVI staat omschreven dat onder andere bij vaststelling van een besluit als bedoeld in de artikelen 10, 11, eerste en tweede lid, 15, eerste lid, 17, eerste lid, 19, eerste tweede en derde lid, 28, 37, 39b en 40, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de grenswaarden, genoemd in artikel 8, eerste lid en de afstanden krachtens artikel 8.40 van de wet in acht genomen moeten worden. In artikel 13 BEVI staat vermeld welke onderdelen minimaal in de toelichting op een dergelijk besluit aan de orde dienen te komen.

Het bovenstaande betekent kortweg dat bij bepaalde in het BEVI genoemde risicovolle activiteiten (bedrijven) moet worden gekeken of zij voldoen aan het Plaatsgebonden- en het Groepsrisico (PR- en GR) ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

De in het plangebied aanwezige risicovolle activiteiten zijn geïnventariseerd en het PR- en GR in beeld gebracht. De lpg-tankstations, opslag van propaan bij het bedrijf Hoes Errogas en de opslag en afvulinstallatie van waterstof voor productieactiviteiten bij NXP Semiconductors zijn op de bovenstaande kaart (Risicokaart provincie Gelderland) aangegeven. In bijlage 3 bij deze toelichting zijn de PR-contouren van Hoes Errogas, Air Products, Lincoln Smitweld en NXP Semiconductors in beeld gebracht.



Lpg-tankstations BIM aan de Tarweweg 1, Shell aan de Neerboscheweg 4 en Texaco aan de Neerboscheweg 1

Op de branche lpg-tankstations is het BEVI van toepassing. De risico's aan de bevoorrading, opslag en aflevering van lpg zijn afhankelijk van de jaarlijkse doorzet aan lpg van het station. Voor alle tankstations is op 31 januari 2007 de jaarlijkse doorzet definitief vastgelegd in een actualisatie van de milieuvergunning. De jaarlijkse doorzet voor de drie stations is vastgelegd tot 1000 m³.

In de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI d.d. 23 september 2004) en de Wijziging REVI (d.d. 3 april 2007) zijn voor eenvoudige risicovolle bedrijven (categoriale inrichtingen) richtlijnen voor externe veiligheid opgenomen. De lpg-tankstations zijn categorale inrichtingen waarop de Wijziging REVI van toepassing is. In bijlage 1 Tabel 2a van de wijziging zijn afstanden opgenomen voor het plaatsgebondenrisico op basis van de 10⁻⁶-contour. De afstand (doorzet tot 1000 m³) tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bedraagt 35 meter vanaf vulpunt, 25 meter van het ondergrondse reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil.

Voor het toetsen aan de aanwezige afstanden mag worden opgemerkt dat de ondergrondse lpg-tank en het vulpunt van het tankstation aan de Neerboscheweg 1 onder het tegenover gelegen parkeerterrein is gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de afstandseisen voor het plaatsgebondenrisico ten opzichte van de panden van NXP Semiconductors. Binnen de afstanden van de PR-contour van de tankstations aan de Tarweweg 1 en Neerboscheweg 4 bevinden zich géén buurbedrijven, bedrijfswoningen of burgerwoningen.

In Bijlage 2 van het REVI zijn afstanden genoemd waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Dit gebied wordt het invloedgebied van de inrichting genoemd. Voor lpg-tankstations met een jaarlijkse doorzet tot 1500 m³ geldt een invloedsgebied van 150 meter waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. In de invloedsgebieden van de drie lpg-stations zijn door het huidige bestemmingsplan géén ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de bevolkingsdichtheden aanmerkelijk kunnen toenemen. Door de beperkte mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan is het redelijkerwijs niet te verwachten dat het groepsrisico binnen de

invloedgebieden zal toenemen en een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Hoes Errogas B.V. aan de Roggeweg 9

Het betreft een bedrijf met de opslag van propaan en butaan in tanks en gasflessen. Op het bedrijf worden tevens gasflessen afgevuld. De opslag van propaan en butaan op het bedrijfsterrein kan plaatsvinden in hoeveelheden kleiner dan 50 ton. Voor de inschatting van de risico's van dit bedrijf maken we gebruik van een specifieke richtlijn. Het betreft de QRA richtlijn met betrekking tot opslag- en opstelplaats van gasflessen opgesteld door het Centrum voor Externe Veiligheid. Deze richtlijn is opgesteld om tot een eenvoudige en uniforme bepaling te komen van de risico's door deze activiteit. Uit de tabel 4-I van de richtlijn blijkt een afstand voor het plaatsgebondenrisico van 20 meter vanaf de rand van het opslagcompartiment gebaseerd op basis van de 10^{-6} -contour. Binnen de afstand van 20 meter van de opslagcompartiment bevinden zich buurbedrijven, maar het betreft een bestaande situatie.

Het groepsrisico van de propaan- en butaanopslag wordt niet nader beschouwd omdat in de richtlijn wordt gesteld dat de opslag van gasflessen niet tot noemenswaardige groepsrisico's leidt.

Hoes Errogas wil uitbreiding realiseren op nu nog braakliggende percelen aan de Roggeweg/St. Teunismolenweg. Ook voor deze uitbreiding zal een plaatsgebondenrisicocontour van 20 meter gaan gelden.

Air Products B.V. aan de Oostkanaaldijk 110

Het gaat om een bedrijf voor het opslaan van gasflessen. Voor het bepalen van de risico's heeft dit bedrijf géén gebruik gemaakt van de QRA richtlijn m.b.t. opslag- en opstelplaats van gasflessen. Het bedrijf heeft in het kader van haar milieuvergunning aanvraag een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) gemaakt waardoor de risico's voor de specifieke bedrijfssituatie gelden. Uit de QRA blijkt de PR-contour op basis van de 10^{-6} -contour op 90 meter van de rand van de gasopslag te liggen. Binnen deze afstand bevinden zich géén buurbedrijven, bedrijfswoningen of burgerwoningen.

Het groepsrisico door de inrichting is in de huidige situatie berekend op een fractie van de oriënterende waarde.

In het invloedsgebied van het bedrijf zijn door het huidige bestemmingsplan géén ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de bevolkingsdichtheden aanmerkelijk kunnen toenemen. Door de beperkte mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan is het redelijkerwijs niet te verwachten dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied verder zal toenemen.

Lincoln Smitweld aan de Nieuwe Dukenburgseweg 20

Dit bedrijf beschikt over een milieuvergunning waarin de opslag van meer dan 10 ton aan gevaarlijke stoffen mogelijk is gemaakt. Om deze stoffen op te slaan beschikt het bedrijf over een CPR15-2 opslag met een oppervlakte van 2000 m³. In de opslag zijn géén brandpreventieve voorzieningen aanwezig waardoor sprake is van beschermingsniveau 3.

De opslag voldoet op dit moment echter niet aan de eisen van de CPR15-2 en daarmee niet aan de vigerende milieuvergunning. Om aan de milieuvergunning te gaan voldoen is door de gemeente een concreet handhavingstraject gestart. Het traject zal binnen een half jaar gaan leiden tot een aanpassing van de opslag waardoor het oppervlak zal worden teruggebracht tot

100 m².

Een CPR15-2 opslag is een categoriale inrichting conform het BEVI, waarvoor in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) richtlijnen voor externe veiligheid zijn opgenomen. In Bijlage 1 tabel 3 zijn afstanden opgenomen voor het plaatsgebondenrisico op basis van de 10⁻⁶-contour. De afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bedraagt op dit moment nog 235 meter. Door de aanpassingen aan de opslag zal de afstand voor het plaatsgebonden worden teruggebracht tot 65 meter. Binnen de afstand van 235 meter van de CPR15-2 opslag bevinden zich buurbedrijven (beperkt kwetsbare objecten), maar het betreft een bestaande situatie. Binnen de afstand van 65 meter bevinden zich géén buurbedrijven.

In Bijlage 2 van het REVI zijn afstanden genoemd waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Dit gebied wordt het invloedsgebied van de inrichting genoemd. Voor deze inrichting bestaat op dit moment een invloedsgebied van 930 meter en binnen dit gebied moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden. Door de aanpassingen van de CPR15-2 opslag wordt het invloedsgebied teruggebracht tot 275 meter. In de beide invloedsgebieden (930 en 275 meter) zijn door het huidige bestemmingsplan géén ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de bevolkingsdichtheden aanmerkelijk kunnen toenemen. Door de beperkte mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan is het redelijkerwijs niet te verwachten dat het groepsrisico binnen de invloedsgebieden zal toenemen en een nadere verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Het huidige invloedsgebied (930 meter) gaat over het Maaswaalkanaal heen waardoor het buiten het bestemmingsplangebied en over een woonwijk valt. Met betrekking tot dit gebied zou een berekening en verantwoording van het groepsrisico moeten plaatsvinden. De aanpassingen aan de CPR15-2 opslag gaan binnen een half jaar leiden tot het terugbrengen van het invloedsgebied tot 275 meter. Wij vinden het daarom redelijk in het kader van dit bestemmingsplan niet langer rekening te houden met een invloedsgebied van 930 meter en de berekening en verantwoording achterwege te laten. Het invloedsgebied van 275 meter komt juist tot aan de andere oever van het Maaswaalkanaal te liggen, maar niet langer over de woonwijk te vallen. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet langer noodzakelijk.

NXP Semiconductors aan de Gerstweg 2

Het gaat om een bedrijf met een opslag en afvulinstallatie van waterstof ten behoeve van productieactiviteiten. Het bedrijf valt onder het Besluit Risico's Gevaarlijke Stoffen 1999 (BRZO99) en zodoende is daarop het BEVI van toepassing. Het bedrijf heeft in het kader van haar veiligheidsrapportage een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) laten opstellen (d.d. 10 oktober 2003).

De 10⁻⁶-contour van het plaatsgebonden risico (zowel voor 10⁻⁵ als voor 10⁻⁶) ligt voor het grootste deel binnen de ereingrens van het bedrijf. Alléén ter hoogte van het gebouw FiftyTwoDegrees ligt de 10⁻⁶ contour net iets buiten de terreingrens. Binnen de risicocontour liggen géén bedrijven en/of bedrijfswoningen (beperkt kwetsbare objecten) danwel worden deze door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriënterende waarde in de huidige situatie. In het invloedsgebied van het bedrijf zijn door het huidige bestemmingsplan géén ontwikkelingen mogelijk gemaakt waardoor de bevolkingsdichtheden aanmerkelijk kunnen toenemen. Door de beperkte mogelijkheden is het redelijkerwijs niet te verwachten dat het groepsrisico binnen de invloedsgebieden zal toenemen.

6.5.2. Vervoer gevaarlijke stoffen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, water en door buisleidingen. Om de risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen in beeld te brengen is onder meer het inventariserend onderzoek uitgevoerd dat zijn weerslag heeft gekregen in het rapport "Bouwstenen voor een inhaalslag" van 16 januari 2003.

Vervoer over de weg

Voor het plaatsgebonden risico (PR) geldt dat zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie de norm van 10^{-6} nergens wordt overschreden.

Met betrekking tot het groepsrisico (GR) geldt dat in de huidige situatie de oriënterende waarde nergens wordt overschreden. Over toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wordt het volgende gesteld: "uit de aanwezigheidscijfers blijkt dat het aantal aanwezigen op industrieterrein Winkelsteeg reeds in de huidige situatie hoog is. Er is nog slechts een minimale verdichting mogelijk zonder overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico (maximaal dichtheid 200 pers./ha bij 25 m uit de as van de weg)". Naarmate de afstand groter wordt vanaf de as van de weg wordt ook de maximale personendichtheid per hectare groter.

Vervoer over het spoor

In de directe nabijheid loopt de spoorlijn Nijmegen-DenBosch. Over dit traject vindt momenteel nog vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op dit moment is er nergens een overschrijding van het plaatsgebonden- of het groepsrisico.

In de nabije toekomst zal er, met de ingebruikname van de Betuweroute, over de spoortrajecten in Nijmegen geen of zo weinig vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden dat deze spoortrajecten geen belemmeringen geven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied ligt het Maas-Waalkanaal. Voor het plaatsgebonden risico (PR) geldt dat zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie de norm van 10^{-6} nergens wordt overschreden.

Met betrekking tot het groepsrisico (GR) geldt dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie de oriënterende waarde nergens wordt overschreden.

Hogedruk aardgasleidingen

In het westen van het plangebied komt een hogedruk-aardgastransportleidingen voor. Het betreft een gasleiding langs de Oostkanaaldijk (N-576-67) met een aftakking (N-576-69) naar een verdeelstation achter de St. Teunismolenweg 34. Momenteel worden de maximale afstanden gebaseerd op de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} jaar of de huidige bebouwingsafstand bepaald. Zolang deze nieuwe afstanden nog niet zijn vastgesteld dienen de aan te houden minimale afstand en de toetsingsafstand tot deze leiding uit de circulaire VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgasleidingen" uit 1984, te worden toegepast. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. Bij een omgevingstype als de onderhavige dient op basis van de circulaire rekening te worden gehouden met een minimale afstand van 14 m en een toetsingsafstand van 30 m aan weerszijden van de leiding.

Deze afstand is gebaseerd op de maximaal aan te houden afstand tot bijzondere objecten categorie I. Hieronder vallen bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen waar grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn. De vestiging van een dergelijk bedrijf behoort op het bedrijventerrein in principe tot de mogelijkheden. Voor vestiging van industriegebouwen die niet onder categorie I vallen, geldt een minimale afstand van 4 meter.

De ligging van de leiding en de bijbehorende minimale afstand zijn op de plankaart via een dubbelbestemming Leidingen aangegeven. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor vrijstelling hebben verleend (na inwinning advies bij de leidingbeheerder).

Binnen het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de minimale uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

6.5.3. Ontwikkelingen Huize De Winckelsteegh

In de omgeving van het plangebied is sprake van een risicovol bedrijf waardoor toetsing aan het BEVI dient plaats te vinden. Het gaat om het bedrijf Lincoln Smitweld aan de Nieuwe Dukenburgseweg 20. De risicovolle opslag van gevaarlijke stoffen van het bedrijf is op circa 680 m van het plangebied gelegen.

Het bedrijf heeft een risicocontour voor het plaatsgebonden risico van 235 m. De opslag van dit bedrijf voldoet op dit moment echter niet aan de eisen van de CPR15-2 en daarmee niet aan de vigerende milieuvergunning. Om aan de milieuvergunning te gaan voldoen is door de gemeente een handhavingstraject gestart. Het traject zal binnen een half jaar gaan leiden tot een aanpassing van de opslag waardoor het oppervlak zal worden teruggebracht tot 100 m². De vereiste afstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt daardoor teruggebracht tot 65 meter. In beide gevallen is het plangebied niet binnen de risicocontour gelegen en levert dit géén beperkingen op.

Het invloedsgebied van het bedrijf bedraagt op dit moment 930 meter, maar na aanpassing van de opslag wordt deze teruggebracht tot 275 meter. Het plangebied ligt op dit moment binnen het invloedsgebied (930 meter) van het risicovolle bedrijf (Lincoln Smitweld). Het plangebied zal echter niet binnen het aangepaste invloedsgebied (275 meter) vallen. Het wordt daarom redelijk gevonden in het kader van dit bestemmingsplan niet langer rekening te houden met een invloedsgebied van 930 meter en de berekening en verantwoording van het groepsrisico achterwege te laten.

7. Juridische Vormgeving

7.1. Planvorm

Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan dat voorziet in de herziening en actualisering van vele verschillende, verouderde bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast door de in het gebied voorkomende functies van een passende bestemming te voorzien. Daarnaast laat het plan een aantal ontwikkelingen toe. De bestaande functies krijgen in dit bestemmingsplan over het algemeen ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

Voor de actualisatie is aangesloten bij het Standaard bestemmingsplan van de gemeente Nijmegen, waarin standaardvoorschriften en een standaard kaartbeeld zijn geformuleerd. Hierdoor worden de beoogde eenduidigheid in de juridisch planologische regelgeving beter zichtbaar. Parallel aan de actualisatie van dit bestemmingsplan loopt de digitalisering ervan.

Hieronder worden de bestemmingen in het plangebied nader toegelicht.

7.2. Bestemmingsregeling

Bedrijfsdoeleinden (B)

Binnen deze bestemming zijn bedrijfsdoeleinden toegestaan. Afhankelijk van de ligging van de bedrijven is met een bestemmingsaanduiding aangegeven welke categorieën van bedrijven zijn toegestaan. Deze categorieën zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Hoe verder de gronden zijn gelegen van gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) des te hoger de toegestane categorie.

Voor enkele specifieke situaties is een subbestemming opgenomen waarin ter plaatse een specifieke bedrijfsoort is toegestaan. Het betreffen enkele garagebedrijven, een bouwmarkt, een drietal benzineservicestations met lpg en één benzineservicestation zonder lpg.

Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel is bij (groothandels)-bedrijven toegestaan onder een aantal voorwaarden. Zo mag de oppervlakte ervan niet meer bedragen dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m² en dient er een directe relatie te zijn met de bedrijfsvoering/productie.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. In het kader van intensief ruimtegebruik is op de plankaart een minimaal bebouwingspercentage opgenomen.

Een bouwvergunningaanvraag wordt eveneens getoetst aan de bouwverordening. Daarbij worden de parkeernormen uit de CROW gehanteerd voor de beoordeling van de parkeerbehoefte. Ieder bouwplan zal moeten voldoen aan de parkeernormen. Het bestemmingsplan doet geen uitspraak over de wijze waarop parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

Multifunctioneel bedrijfscentrum (MB)

Binnen deze bestemming is een multifunctioneel bedrijfscentrum toegestaan. Dit betreft een gebouw met daarin opgenomen diverse bedrijfsfuncties zoals kantoren, vergaderruimten, een bedrijfsrestaurant, een receptie, een entree en een parkeergarage.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Woondoeleinden (W)/Tuin (T)/Erf (E)

Binnen deze bestemmingen zijn de bestaande en nieuw te bouwen woningen, de bijbehorende tuinen en erven opgenomen. Binnen de verschillende bestemmingen is aangegeven welke gebouwen (hoofdgebouwen, bijgebouwen) zijn toegestaan.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart.

Horecadoeleinden (H)

Binnen deze bestemming is horeca toegestaan (restaurant De Goffertboerderij). In de voorschriften is aangegeven welke categorieën zijn toegestaan. Deze categorieën zijn opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten. Deze Staat is opgenomen in een bijlage bij de voorschriften en maakt een onderscheid in de diverse soorten horeca, afhankelijk van de ruimtelijke impact (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking) die deze soorten horeca hebben op de omgeving.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo is op de plankaart een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Maatschappelijke doeleinden (M)

In deze bestemming zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan, hierbij moet onder andere worden gedacht aan gebouwen of voorzieningen ten behoeve van het openbaar bestuur, sport, op medisch, sociaal en/of cultureel gebied, de educatie en levensbeschouwing. Het ziekenhuis (CWZ) heeft een aparte aanduiding gekregen om aan het ziekenhuis gerelateerde voorzieningen toe te kunnen staan.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. Ook is veelal een bebouwingspercentage opgenomen.

Kuuroord (KU)

Deze bestemming is gelegd op de gronden behorende bij het Sanadome aan de Weg door Jonkerbos. De gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de bestaande situatie. Zo zijn binnen deze bestemming mogelijk een kuurhotel met bijbehorende voorzieningen zoals een restaurant, een thermenlandschap, bijbehorende kantoren, congresfaciliteiten, (para)-medische voorzieningen, sportvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren en groen.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo is op de plankaart bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Recreatieve doeleinden (R)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sport en recreatievoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn trainingsvelden, de clubgebouwen, de Jan Massinkhal en het stadion opgenomen. Het stadion heeft binnen deze bestemming nog een aparte aanduiding gekregen in verband met de grote diversiteit aan functies.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Agrarische doeleinden (A)

Op de gronden binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij toegestaan. Tevens zijn gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. De agrarische bebouwing mag voor een deel worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie conform het huidige gebruik (Heideparkseweg 550).

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Groenvoorzieningen (G)

Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen e.d. binnen het plangebied opgenomen. Tevens zijn binnen deze groenvoorzieningen voorkomende bestaande functies bestemd.

Op de gronden mogen alleen gebouwen en overkappingen ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen en priëlen worden gebouwd. Voor het terrein van Huize De Winkelsteegh is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Water (WA)

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend aanleg- en vissteigers en kunstwerken zoals bruggen en duikers worden gebouwd.

Bos (BO)

Binnen deze bestemming is het bos opgenomen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd binnen deze bestemming.

Daarnaast is binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en werkzaamheden kunnen pas uitgevoerd worden nadat een aanlegvergunning is verleend waarbij moet worden afgewogen of geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op het bos.

Park (PA)

Deze bestemming ligt op het stadspark. Binnen de bestemming zijn naast groenvoorzieningen, waterpartijen en bos ook speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, en dergelijke toegestaan. Met een aanduiding op de plankaart wordt een openluchttheater en een kinderboerderij toegestaan.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen maximaal 7 kleinere gebouwen of overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het park.

Daarnaast is binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en werkzaamheden kunnen pas uitgevoerd worden nadat een aanlegvergunning is verleend waarbij moet worden afgewogen of de belangen van inrichting en instandhouding van het park daardoor niet onevenredig worden geschaad.

Begraafplaats (BP)

Deze bestemming ligt op de in het plangebied aanwezige begraafplaatsen. Het betreft de begraafplaats Jonkerbos aan de Winkelsteegseweg, de algemene begraafplaats aan de Weg door Jonkerbos en de Engelse oorlogsbegraafplaats.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Crematorium (CR)

Deze bestemming ligt op de in het plangebied aanwezige crematorium op de hoek Weg door Jonkerbos/Tarweweg.

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

Verkeersdoeleinden (V)

Binnen deze bestemming zijn de bestaande wegen opgenomen. Ook bermen en parkeervoorzieningen vallen binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming mogen jongerenontmoetingsplaatsen en kiosken worden gebouwd. Tevens kunnen voorzieningen ten behoeve van de verkeergeleiding gerealiseerd worden.

Spoorwegdoeleinden (S)

Binnen deze bestemming is de bestaande spoorweg opgenomen. Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, maar kunnen wel bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde (zoals halteplaatsen, bruggen en geluidwerende voorzieningen).

Nutsdoeleinden (ND)

Binnen deze bestemming zijn de grotere nutsvoorzieningen zoals transformator- en schakelstations opgenomen. De kleinere nutsvoorzieningen (tot 50 m³) zijn in algemene zin toegestaan (zie artikel 27 van de voorschriften).

De bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwvoorschriften, deze verwijzen voor een aantal onderdelen naar de plankaart. Zo zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd.

De nutsvoorziening aan de Tarweweg is opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse vallen onder de activiteiten die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In de toekomst is eventueel uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk.

Gastransportleiding (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming is de in het plangebied aanwezige gastransportleiding opgenomen. Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit houdt in dat naast de aan de overige aan de gronden gegeven bestemmingen ook het bepaalde in deze dubbelbestemming van toepassing is. Dit heeft gevolgen voor de directe bouwmogelijkheden binnen de onderliggende bestemmingen. Deze mogen uitsluitend worden gebouwd indien hiervoor vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders en vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

Daarnaast is binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en werkzaamheden kunnen pas uitgevoerd worden nadat een aanlegvergunning is verleend waarbij moet worden afgewogen of geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de belangen van de leiding. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

Waterkering (dubbelbestemming)

Deze bestemming is gelegd op de gronden aansluitend aan het Maas-Waalkanaal met een waterkerende functie (dijk). Bouwwerken binnen deze (dubbel)bestemming zijn slechts mogelijk na vrijstelling van burgemeester en wethouders, nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering. Dit met het oog op de bescherming van het belang van de waterkering.

Aanvullende bepalingen

In dit hoofdstuk van het bestemmingsplan zijn enkele bestemmingsoverschrijdende regelingen opgenomen. Deze betreffen regelingen op het gebied van ondersteunende horeca, aan huis gebonden beroepen, 50 dB(A)-contour industrielawaai, ondergronds bouwen, bouwen ten algemene nutte en dergelijke.

Daarnaast zijn de gebruiksbepaling, het overgangsrecht, de procedureregeling bij vrijstelling, de strafbepaling en de titelbepaling opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheden

Het onderhavige bestemmingsplan bevat vier wijzigingsbevoegdheden:

Wijzigingsbevoegdheid 1 (Jan Massinkhal)

De bestemming Recreatieve doeleinden kan worden gewijzigd in de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Groenvoorzieningen en Verkeers-doeleinden.

Wijzigingsbevoegdheid 2 (Goffertstadion e.o)

Voor het Goffertstadion en directe omgeving is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de realisatie van een tweede ring en een huis van de topsport mogelijk te maken.

Wijzigingsbevoegdheid 3 (station Goffert)

Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk een basisstation ter hoogte van de Neerbosscheweg te realiseren. Deels kan dit binnen de geldende bestemmingen Spoorwegdoeleinden en Verkeersdoeleinden. Deels is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van deze bestemmingen noodzakelijk.

Wijziging bouwvlak

Binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Multifunctioneel bedrijfs-centrum, Horecadoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Kuuroord en Recreatieve doeleinden kunnen met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid bestaande bouwvlakken worden gewijzigd.

8. Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor een ieder. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente. Doel van handhaven is het verkrijgen van een verbeterde leefbaarheid, veiligheid en verhoogde kwaliteit van de woon- en werkomgeving. Bouwen en gebruik conform het bestemmingsplan is uitgangspunt. Afwijkingen zijn alleen toelaatbaar, als daarvoor een vergunning of ontheffing is verleend.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Bij deze laatste vorm is het Openbaar Ministerie betrokken. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Een bestuursorgaan dat bevoegd is bestuursdwang toe te passen, kan in plaats daarvan aan een overtreder een last onder dwangsom opleggen. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium, waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Naast repressieve wordt preventieve handhaving onderscheiden, gericht op het voorkómen dat overtredingen ontstaan. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op bouwen en gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen zoals informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de gebruikers en bouwers.

Aan het hebben van voldoende draagvlak voor het gevoerde beleid kan essentiële betekenis worden toegekend. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt door regelmatig bestuurlijk en maatschappelijk overleg en het instellen van een projectgroep met vertegenwoordigers van verschillende disciplines gestreefd naar consensus over het te voeren beleid.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (gebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan. Ook voor de rechtszekerheid is het vastleggen van de bestaande toestand belangrijk. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan wordt ruim aandacht besteed aan de (technische) handhaafbaarheid van de voorschriften. Deze dienen eenduidig te zijn.

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In deze toets wordt aangegeven in welke situaties de oude bestemming wordt gehandhaafd (na de strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee de strijdige situatie gelegaliseerd wordt. De derde mogelijkheid is het brengen onder het overgangsrecht, maar dit verdient niet de voorkeur.

In het kader van de retrospectieve handhavingstoets met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de volgende locaties van belang:

- Roggeweg 22: caravan-/autohandel. Deze activiteit valt onder het vigerende bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Inmiddels is de caravanhandel beëindigd en is nog uitsluitend sprake van een handel in gebruikte auto's. In het onderhavige bestemmingsplan is het betreffende perceel opgenomen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding "garagebedrijf, waardoor de autohandel is gelegaliseerd;

- antennemast Nieuwe Dukenburgseweg (achter woningen Tarweweg): deze antenne is gebouwd met toepassing van vrijstelling artikel 17 WRO. Inmiddels is de vrijstellingstermijn geëxpireerd. In het bestemmingsplan wordt de antenne positief geregeld en is handhaving niet meer nodig;
- Tarweweg 1 a-d: bewoning door krakers. Het betreft het bedrijfspand waarin indertijd in een deel transportonderneming Schenker en bouwmarkt Gamma gevestigd waren. Het pand is op dit moment niet als bedrijfspand in gebruik, maar is als woonruimte door krakers in gebruik genomen. Door de eigenaar van het pand is verzocht om handhaving van het bestemmingsplan, omdat bewoning niet is toegestaan. Het voornemen tot het treffen van een bestuurlijke maatregel van gemeentewege is aan de krakers medegedeeld;
- bedrijfswoningen: op de adressen Nieuwe Dukenburgseweg 7a, Roggeweg 4 en Tarweweg 7a vindt bewoning plaats die niet in overeenstemming is met de vigerende bestemming. Nieuwe Dukenburgseweg 7a heeft in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming Recreatieve doeleinden. Binnen deze bestemming zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. De percelen Roggeweg 4 en Tarweweg 7a zijn opgenomen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan". Het huidige gebruik als burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Tegen het gebruik als (burger)woning wordt in deze drie gevallen opgetreden.

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

De Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat de economische uitvoerbaarheid van een plan wordt aangetoond. Het onderhavige bestemmingsplan betreft voor het grootste deel een beheerregeling voor reeds bestaande bebouwing en gronden.

Over de twee ontwikkelingen binnen het plangebied kan het volgende worden gesteld.

Huize De Winkelsteegh

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het terrein, inclusief nieuwbouw van woningen in de zuidwesthoek en bebouwing voor aan de woonzorginstelling gerelateerde functies. De betreffende locatie is particulier terrein. De eventuele te maken aanpassingen, kosten e.d., tengevolge van de realisatie van het stedenbouwkundig, zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Dit houdt in, dat er voor de gemeente geen financiële gevolgen zijn. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is.

Voormalig Compaq-terrein

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet dat bestaande bedrijventerreinen worden geïntensiveerd en geherstructureerd. Het gebied is eigendom van de gemeente Nijmegen en opgenomen in een grondexploitatie waarin de kosten worden gedekt door de opbrengsten. Dit houdt in dat er voor de gemeente geen nadelige financiële gevolgen zijn.

Daarom kan gesteld worden dat deze herziening financieel-economisch uitvoerbaar is.

Conclusie

Er kan dan ook gesteld worden dat het bestemmingsplan financieel-economisch uitvoerbaar is.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1. Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg" heeft de voorgeschreven inspraakprocedure doorlopen. Het plan heeft met ingang van 1 juni gedurende een termijn van 4 weken te inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens is op 13 juni 2006 een inspraakavond gehouden.

Tijdens de geboden termijn voor inspraak is een aantal schriftelijke reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien.

- 1 De heer mr. Æ.A.M. Kerckhoffs, Jaspisstraat3, 6534 SE, Nijmegen namens de bewoners van Jaspisstraat1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17.**

Inhoud reactie

Merkt op dat het nieuwe bestemmingsplangebied een ander plangebied bestrijkt dan het vigerende bestemmingsplan en dat hun wijk het Steegherpark niet is opgenomen in het nieuwe plangebied, gezien de effecten die het met zich meebrengt. Het vigerende bestemmingsplan voor het Steegherpark wordt op onderdelen als verouderd beschouwd.

Beoordeling reactie

In het kader van de integrale herziening van de bestemmingsplannen van de gemeente Nijmegen zijn voor de nieuw in procedure te brengen bestemmingsplannen de plangrenzen vastgelegd. Deze plangrenzen zijn niet altijd gelijk aan de grenzen van de thans geldende bestemmingsplannen, onder meer omdat de nieuwe plangebieden over het algemeen grotere gebieden beslaan.

Het onderhavige plangebied betreft het park de Goffert, het bedrijventerrein Winkelsteeg en de daartussenin gelegen en direct aangrenzende gronden waarop instellingen en voorzieningen aanwezig zijn. Woongebieden zijn in principe hierin niet meegenomen.

In dit kader is er voor gekozen om het Steegherpark niet mee te nemen in het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg", maar in het aangrenzende bestemmingsplan "Nijmegen-Zuid", dat grotendeels een woongebied betreft. In dat opzicht is dan ook sprake van een logische planbegrenzing.

Overigens is de begrenzing van het plangebied niet bepalend voor de mogelijkheid dan wel het recht om inspraakreacties en/of zienswijzen in te dienen.

Inhoud reactie

De nieuwbouw bij Huize De Winckelsteegh was gericht op de integratie van gehandicapte cliënten met de buurtbewoners. Door berichten van buitenaf vreest men dat de grond in handen komt van een projectontwikkelaar en er gebouwd gaat worden vanuit financieel oogpunt.

De Jaspisstraat is nu een doodlopende straat met 8 huizen. Het doortrekken van deze weg naar de nieuwbouw zal leiden tot meer overlast en een verkeersonveiligere situatie, met name voor huisnummers 1 en 3. Er zou een andere locatie moeten worden gezocht voor de ontsluiting van de nieuwbouw. De nieuwbouw zou ontsloten kunnen worden over het terrein van Huize de Winckelsteegh zélf richting de Winkelsteegseweg of richting de Jadestraat. Laatstgenoemde wordt als alternatieve oplossing gezien.

Om redenen van natuurbescherming en woongenot wordt noodzakelijk geacht dat het "natuurgebied" in het plan als een groen gebied wordt aangemerkt, waarbinnen op basis van nader te stellen voorwaarden en procedures, eventueel een ontheffing kan worden gegeven voor specifieke nieuwbouw.

Beoordeling reactie

Eén van de zorgdoelstellingen naar de toekomst toe is interactie met de omgeving te stimuleren en te streven naar vormen van integratie en "omgekeerde" integratie. In dat licht ligt het Winckelsteegh-terrein nu teveel in zichzelf gekeerd, en zijn aanpassingen op en rond het terrein noodzakelijk.

In het stedenbouwkundig plan komt dit tot uiting door alle kanten van het terrein openbaar en goed toegankelijk te maken en in het verlengde daarvan functies en voorzieningen toe te laten

die omwonenden zullen stimuleren gebruik te gaan maken van het terrein.

Daarnaast zullen ook de geplande woningen (voor de woningmarkt) in de zuidwesthoek van het terrein een wezenlijke bijdrage aan de integratiegedachte. Het is nog steeds gewenst hier ook zorgwoningen voor de cliënten van De Winckelsteegh te realiseren.

In een verkeerskundige quickscan ("Adviesnota ontsluiting" d.d. december 2003) is geconstateerd dat voor zowel de Toermalijnstraat als de Jaspisstraat geldt dat er nog veel capaciteit over is en dat puur vanuit verkeerskundige capaciteit gezien het prima mogelijk is alle geprojecteerde woningen via deze beide wegen te ontsluiten. Daarentegen is geconstateerd dat voor de Jadestraat geldt dat deze qua verkeersbelasting eigenlijk al in de huidige situatie op de maximale belasting ligt en geen extra verkeer meer kan verdragen.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid op het Winckelsteegh-terrein wordt een gescheiden systeem voor het autoverkeer voorgestaan. In de wegen die vanuit de Vossendijk en Hatert op het terrein doorlopen, wordt daarom uiteindelijk een "knip" gemaakt.

Teneinde een oud, kwaliteitsvol beukenbos op het terrein van De Winckelsteegh (in het verlengde van de bebouwing van de Vossendijk) te behouden, is in het ontwikkelingsplan afgezien van het doorzetten van de woonbebouwing aan de noordwestzijde.

Bovendien worden de gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie.

Bij de toekenning van bestemmingen is hiermee reeds rekening gehouden.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Huize De Winckelsteegh zijn aangepast. De situering van enkele nieuwbouw mogelijkheden is aangepast zodanig dat bestaande waardevolle groenopstanden worden behouden. Het betreft bomenlanen nabij de dagactiviteitencentra en een oud, kwaliteitsvol beukenbos nabij de Vossendijk. In paragraaf 5.2 wordt uitgebreid ingegaan op het stedenbouwkundig plan.

2 De heer S. Wegbrans, Vossendijk 132, 6534 TA Nijmegen.

Inhoud reactie

Het doortrekken van de Toermalijnstraat en de Jaspisstraat zorgt ervoor dat er sluipverkeer gaat komen in de wijk. Dit is ongewenst met het oog op de spelende en overstekende kinderen op en naar het middenterrein van de Toermalijnstraat. De Jadestraat wordt aangedragen als betere ontsluiting voor de percelen.

Het kappen van een deel van het bos voor de aanleg van een ontsluitingsweg kan voorkomen worden door te ontsluiten via de Jadestraat.

De ontsluiting aan de doodlopende poot van de Toermalijnstraat is ongewenst gezien de broedkolonie blauwe reigers. Het terrein van het instituut Winckelsteeg is al ontsloten voor

fietzers en wandelaars via een vijftal ingangen.

Beantwoording reactie

In een verkeerskundige quickscan ("Adviesnota ontsluiting" d.d. december 2003) is geconstateerd dat voor zowel de Toermalijnstraat als de Jaspisstraat geldt dat er nog veel capaciteit over is en dat puur vanuit verkeerskundige capaciteit gezien het prima mogelijk is alle geprojecteerde woningen via deze beide wegen te ontsluiten. Daarentegen is geconstateerd dat voor de Jadestraat geldt dat deze qua verkeersbelasting eigenlijk al in de huidige situatie op de maximale belasting ligt en geen extra verkeer meer kan verdragen.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid op het Winckelsteegh-terrein wordt een gescheiden systeem voor het autoverkeer voorgestaan. In de wegen die vanuit de Vossendijk en Hatert op het terrein doorlopen, wordt daarom uiteindelijk een "knip" gemaakt.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft een flora en faunaonderzoek plaatsgevonden. Bij dit onderzoek zijn geen blauwe reigers aangetroffen.

Inhoud reactie

De wijk ligt in een groene omgeving als onderdeel van de "groene long" die van het Goffertpark langs de wijk Jonkerbos via de begraafplaatsen en het terrein van Huize De Winckelsteegh tot aan het Maas-Waalkanaal. De groene omgeving is in het bestemmingsplan veelal niet gegarandeerd, een herbenoeming van de bestemming, ter plaatse van de St. Nicolaasschool, het internaat en het CWZ, is daarom gewenst. Frappant is dat rond het gebouw van het Sanadome wel alle bospercelen als Bos zijn ingetekend.

Beoordeling reactie

De gebieden die kunnen bijdragen aan de wezenlijke vormgeving van de bedoelde groene long zijn op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan reeds zodanig bestemd (Bos dan wel Groenvoorzieningen en in mindere mate Water en Begraafplaats) dat behoud en verdere ontwikkeling is veiliggesteld.

De bestemming ter plaatse van het CWZ is voor een deel aangepast in de bestemming Bos. Hiermee wordt de groene omgeving in het bestemmingsplan beter gegarandeerd.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de bestemming Maatschappelijke doeleinden van het CWZ is gedeeltelijk (grenzend aan de Joke Smitlaan en Antoinette van Pinxterenlaan) aangepast in Bos.

3 P. Touw, Opaalstraat 222, 6534 XP Nijmegen namens de bewoners van de Opaalstraat 156, 170, 174, 176, 178, 180, 182, 190, 190-1, 190-2, 190-3, 190-4, 192, 194, 196, 198, 200, 210, 212, 214, 218, 220, 222, 224, 230, 232, 234, 236, 238, 242, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 256, 258, 260, 262, 266 en in een afzonderlijke schriftelijke reactie M. Creemers, Opaalstraat 188, 6534 XP Nijmegen.

Inhoud reactie

Eerder vastgelegd beleid zoals het groenstructuurplan wijzen het gebied tussen het Goffertpark - Jonkerbos en het kanaal aan als ecologische corridor. Het landgoed De Winckelsteegh vormt een belangrijke schakel in die verbinding.

Er wordt gewezen op de cultuurhistorische waarde van het Landgoed Huize De Winckelsteegh dat sinds 1988 op de gemeentelijke monumentenlijst staat. Veel van de allure van de vroegere buitenplaats is verdwenen. Verdergaande bebouwing neemt het gebied verder op in een stedelijke bebouwing en betekent het einde van de uitstraling van dit pand.

Natuurwaarden en cultuurhistorische waarden worden ernstig bedreigd door het plegen van nieuwbouw en de daaruit voortvloeiende toename van het inwoneraantal. Nader onderzoek naar de gevolgen voor flora en fauna wordt noodzakelijk geacht.

Beoordeling reactie

Gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, worden geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie.

Bij de toekenning van bestemmingen is hiermee reeds rekening gehouden. De schakelfunctie van het landgoed De Winckelsteegh wordt hiermee versterkt.

Wat betreft de cultuurhistorische waarden op het terrein van Huize De Winckelsteegh het volgende. De Winckelsteegh is een voormalig landgoed, het gebied ademt nog steeds de sfeer van een landgoed met de statige lanen en oudere bospercelen. Bij de ontwikkeling van het gebied is het belangrijk dat het kenmerkende karakter en de sfeer behouden blijft en versterkt wordt. Dit is de reden dat het behoud van de laanstructuren en belangrijke bospercelen belangrijke uitgangspunten waren bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De monumentale waarde van het hoofdgebouw wordt verder vergroot door de aanleg van een nieuwe as in het landgoed, een laan die loopt van de voorrijcirkel voor het hoofdgebouw in noordoostelijke richting, eindigend op een prieeltje met de bestaande waterpartij op de achtergrond.

Bij toekomstige ontwikkelingen op het terrein wordt de groene setting van het hoofdgebouw gerespecteerd en waar mogelijk verbeterd. Wat de plaatsing van omliggende gebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw betreft bevat, het plan een zo goed mogelijk compromis tussen de behoefte vanuit cultuurhistorie en die vanuit de zorg.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft een flora en faunaonderzoek plaatsgevonden. De conclusies van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.2.

Wat de genoemde toename van bewoners betreft: de plannen rond Huize De Winckelsteegh zijn in de eerste plaats gericht op kwaliteitsverbetering en het voldoen aan de meest recente eisen van verzorging en opvang. Het aantal cliënten neemt af, maar door de oprichting van woningen in de zuidwesthoek zal sprake zijn van een toename van het aantal bewoners.

Ingevolge de wet- en regelgeving met betrekking tot flora en fauna is de locatie in relatie tot de beoogde ontwikkeling van belang. Binnen dat kader heeft onderzoek plaatsgevonden.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

4 A. de Meijer, secretaris, namens de Milieudefensie Nijmegen.

Inhoud reactie

In het groenstructuurplan "Nijmegen Rijk aan Groen" uit 1997 wordt het behouden van de ecologische corridor tussen Goffertpark en Jonkerbos en het Maas-Waalkanaal als opgave benoemd. Door de beoogde nieuwbouw wordt de zuidkant van deze corridor volledig bebouwd. Een opwaardering van de lanen als ecologische verbinding schiet te kort. De gemeente moet zich duidelijker uitspreken over de waarde en de vereiste kwaliteiten van de groene verbindingzones en dient te onderzoeken in hoeverre de bouwplannen hiermee te verenigen zijn.

Beoordeling reactie

De gebieden binnen het plangebied die kunnen bijdragen aan de wezenlijke vormgeving van de ecologische corridor tussen Goffertpark en Jonkerbos en het Maas-Waalkanaal zijn op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan reeds zodanig bestemd (Bos dan wel Groenvoorzieningen en in mindere mate Water en Begraafplaats) dat behoud en verdere ontwikkeling is veiliggesteld.

Teneinde een oud, kwaliteitsvol beukenbos op het terrein van De Winckelsteegh (in het verlengde van de bebouwing van de Vossendijk) te behouden, is in het ontwikkelingsplan afgezien van het doorzetten van de woonbebouwing aan de noordwestzijde.

Gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, worden geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie.

Bij de toekenning van bestemmingen is hiermee reeds rekening gehouden. De ecologische verbinding wordt hiermee versterkt.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Huize De Winckelsteegh zijn aangepast. De situering van enkele nieuwbouw mogelijkheden is aangepast zodanig dat bestaande waardevolle groenopstanden worden behouden. In paragraaf 5.2 wordt uitgebreid ingegaan op het stedenbouwkundig plan.

5 Mevrouw Y. Maass, Heliodoorstraat 4 en de heer P. De Wit, Heliodoorstraat 3 namens de bewoners van Steegherpark.

Inhoud reactie

Maken bezwaar tegen de plannen om "zorgwonen en burgerwonen" toe te staan in deelgebied c (pagina 27 en 29). Gezien pagina 50 "natuur en landschap" van het "Raamwerk Nijmegen-Zuid" is extra woningbouw strijdig en alleen daarom al niet houdbaar. Als woningbouw tot de mogelijkheden gaat behoren, is er bezwaar tegen de ontsluiting via de Vossendijk. De betreffende straten Toermalijnstraat-zuid en de Jaspisstraat zijn daar niet op toegericht. Ook wordt er meer sluipverkeer verwacht en moeten er beeldbepalende bomen verdwijnen. De aansluiting nieuwe bosweg in het natuurgebied Winckelsteegh naar de doorgang Toermalijnstraat-noord, deze wijze van ontsluiten is onvoldoende gemotiveerd.

Ontsluiten heeft de voorkeur via de bestaande ontsluiting van Huize De Winkelsteegh via de Winkelsteegseweg.

Er bestaat ook onduidelijkheid over de tekeningen op pag. 44 en de tekening "Bestemmingsplan Nijmegen Goffert-Winkelsteeg". Wordt er ontsloten via de Jadestraat of via de Toermalijnstraat zuid en de Jaspisstraat. Verzocht wordt om de bezwaarde ontsluitingsmogelijkheden uit te sluiten. Een eventuele fietsverbinding kan ook binnen de bestemming Groen plaatsvinden.

Beoordeling reactie

In het raamwerk Nijmegen-Zuid wordt Winkelsteegh aangegeven als natuurgebied. Aangegeven wordt ook dat bij verdere uitwerking van ontwikkelingslocaties een zorgvuldige afweging gemaakt dient te worden of een natuurwaardenonderzoek, een inventarisatie naar beschermde flora en fauna, noodzakelijk is. Een dergelijk onderzoek heeft voor Huize Winkelsteegh plaatsgevonden.

Eén van de zorgdoelstellingen naar de toekomst toe is interactie met de omgeving te stimuleren en te streven naar vormen van integratie en "omgekeerde" integratie. In dat licht ligt het Winkelsteegh-terrein nu teveel in zichzelf gekeerd, en zijn aanpassingen op en rond het terrein noodzakelijk.

In het stedenbouwkundig plan komt dit tot uiting door alle kanten van het terrein openbaar en goed toegankelijk te maken en in het verlengde daarvan functies en voorzieningen toe te laten die omwonenden zullen stimuleren gebruik te gaan maken van het terrein.

Daarnaast zullen ook de geplande woningen (voor de woningmarkt) in de zuidwesthoek van het terrein een wezenlijke bijdrage aan de integratie-gedachte. Het is nog steeds gewenst hier ook zorgwoningen voor de cliënten van De Winkelsteegh te realiseren.

In een verkeerskundige quickscan ("Adviesnota ontsluiting" d.d. december 2003) is geconstateerd dat voor zowel de Toermalijnstraat als de Jaspisstraat geldt dat er nog veel capaciteit over is en dat puur vanuit verkeerskundige capaciteit gezien het prima mogelijk is alle geprojecteerde woningen via deze beide wegen te ontsluiten. Daarentegen is geconstateerd dat voor de Jadestraat geldt dat deze qua verkeersbelasting eigenlijk al in de huidige situatie op de maximale belasting ligt en geen extra verkeer meer kan verdragen.

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid op het Winkelsteegh-terrein wordt een gescheiden systeem voor het autoverkeer voorgestaan. In de wegen die vanuit de Vossendijk en Hatert op het terrein doorlopen, wordt daarom uiteindelijk een "knip" gemaakt.

Teneinde een oud, kwaliteitsvol beukenbos op het terrein van De Winkelsteegh (in het verlengde van de bebouwing van de Vossendijk) te behouden, is in het ontwikkelingsplan afgezien van het doorzetten van de woonbebouwing aan de noordwestzijde.

Bovendien worden de gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie.

Bij de toekenning van bestemmingen is hiermee reeds rekening gehouden.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voor-ontwerpbestemmingsplan.

6 De heer M. Peters, Opaalstraat 206, 6534 XP, Nijmegen.

Inhoud reactie

Verwezen wordt naar het groenstructuurplan waar het gebied tussen Goffertpark-Jonkerbos en het kanaal als ecologische corridor wordt aangewezen. Het plan om woningen te bouwen gaat tegen het vastgestelde beleid in. Landgoed de Winckelsteeg heeft een cultuurhistorische waarde. Wanneer bouwplannen worden doorgezet, blijft daar niets van over. Voor de bestemming Groen ontbreekt een aanlegvergunningplicht, wat noodzakelijk wordt geacht voor het kappen van de bomen om het landgoed te behouden.

De Jadestraat is in verband met verkeersveiligheid ongeschikt voor de toevoeging van gemotoriseerd verkeer.

Beoordeling reactie

Teneinde een oud, kwaliteitsvol beukenbos op het terrein van De Winckelsteegh (in het verlengde van de bebouwing van de Vossendijk) te behouden, is in het ontwikkelingsplan afgezien van het doorzetten van de woonbebouwing aan de noordwestzijde.

Bovendien worden de gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie.

Bij de toekenning van bestemmingen is hiermee reeds rekening gehouden.

Wat betreft de cultuurhistorische waarden op het terrein van Huize De Winckelsteegh het volgende. De Winckelsteegh is een voormalig landgoed, het gebied ademt nog steeds de sfeer van een landgoed met de statige lanen en oudere bospercelen. Bij de ontwikkeling van het gebied is het belangrijk dat het kenmerkende karakter en de sfeer behouden blijft en versterkt wordt. Dit is de reden dat het behoud van de laanstructuren en belangrijke bospercelen belangrijke uitgangspunten waren bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. De monumentale waarde van het hoofdgebouw wordt verder vergroot door de aanleg van een nieuwe as in het landgoed, een laan die loopt van de voorrijcirkel voor het hoofdgebouw in noordoostelijke richting, eindigend op een prieeltje met de bestaande waterpartij op de achtergrond.

Bij toekomstige ontwikkelingen op het terrein wordt de groene setting van het hoofdgebouw gerespecteerd en waar mogelijk verbeterd. Wat de plaatsing van omliggende gebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw betreft bevat, het plan een zo goed mogelijk compromis tussen de behoefte vanuit cultuurhistorie en die vanuit de zorg.

Voor het rooien van bomen op het terrein is een rooivergunning nodig en zal de ontwikkelaar als compensatie een herplantplicht dan wel storting in het gemeentelijk bomenfonds worden opgelegd.

In een verkeerskundige quickscan ("Adviesnota ontsluiting" d.d. december 2003) is geconstateerd dat voor de Jadestraat geldt dat deze qua verkeersbelasting eigenlijk al in de huidige situatie op de maximale belasting ligt en geen extra verkeer meer kan verdragen. De ontsluiting van de woningen in de zuidwesthoek van het Winckelsteegh-terrein zal plaatsvinden via de Toermalijnstraat en Jaspisstraat.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

- de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Huize De Winckelsteegh zijn aangepast. De situering van enkele nieuwbouw-mogelijkheden is aangepast zodanig dat bestaande waardevolle groenopstanden worden behouden. In paragraaf 5.2 wordt uitgebreid ingegaan op het stedenbouwkundig plan.
- de ontsluiting van de nieuwe woningen in de zuidwesthoek van het Winckelsteegh-terrein zal plaatsvinden vanaf de Toermalijnstraat en Jaspisstraat. De bestemmingen op de plankaart zijn hierop afgestemd.

7 De heer J. Swart, Algemeen Directeur N.E.C. B.V. en de heer W.A.M. Loosen, financieel directeur N.E.C. B.V., N.E.C. B.V., Postbus 6562, 6503 GB Nijmegen.

Inhoud reactie

Betaald Voetbalorganisatie N.E.C. vraagt om ruimte in het bestemmingplan voor toekomstige ontwikkelingen. Alleen met de ambitie om te strijden voor de deelname aan de play-offs en de plaatsen die recht geven op Europees voetbal, blijft N.E.C. interessant voor sponsors en toeschouwers. Betere voorzieningen en uitbreiding stadion en trainingsaccommodatie kunnen de begroting op het benodigde niveau krijgen en houden. Bij de plannen wordt rekening gehouden met het naastliggende park. Er wordt gevraagd om nog eens in overleg te treden voor voldoende mogelijkheden in het definitieve bestemmingsplan.

Beoordeling reactie

Voor ontwikkelingen rondom het stadion is in het voorliggende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- voor mogelijke ontwikkelingen in de toekomst is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

8 R. Jorissen namens Ashdene 20 bv en Ashdene 26 bv, Groot Bentveld 3, 2116 TE, Bentveld.

Inhoud reactie

In de toelichting wordt gesproken over het Compacterrein. Onduidelijk is welk van de twee (voormalige) "Compacterreinen" wordt bedoeld.

Voor het gedeelte van Winkelsteeg dat benoorden de Nieuwe Dukenburgse-weg is gelegen, geldt voor een groot deel van het terrein een minimale nokhoogte van 7 m en een maximale nokhoogte van 10 m. Dit wordt strijdig geacht met de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De nokhoogte is een beperking voor de diversiteit van functies en de beeldkwaliteit. Intensivering kan ook in verticale zin worden gezien. Is paragraaf 4.1 niet in tegenspraak met de plankaart ten aanzien van de nokhoogtes?

Beoordeling reactie

In de derde alinea van paragraaf 2.1.2 wordt het Compaq-terrein voor het eerst genoemd. Hier staat duidelijk de locatie beschreven: "..... het voormalige Compaqterrein, gelegen tussen de Nieuwe Dukenburgseweg en de Hulzeneseweg."

Voor het bedrijventerrein is een beeldkwaliteitplan in concept gereed. Deze zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. Het bestemmingsplan doet uitspraken over ruimtelijke relevante aspecten, zoals functie, rooilijn, massa, hoogte en minimale kaveloppervlakte. De bepalingen uit het bestemmingsplan vormen het uitgangspunt voor het beeldkwaliteitplan. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen gegeven voor de niet-ruimtelijke aspecten, zoals de architectuur, massa-opbouw en inrichting van bedrijfskavels. Juist de beoogde beeldkwaliteit heeft geleid tot het voorschrijven van een maximale nokhoogte om zo de hoogteverschillen in bedrijfsgebouwen te beperken. Dat het opnemen van een maximale nokhoogte een beperking oplevert voor de diversiteit van functies en de beeldkwaliteit wordt niet onderschreven. Gelet op het voorgaande zijn de minimale en maximale nokhoogte van respectievelijk 7 en 10 m, zoals die waren opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan gehandhaafd.

Paragraaf 4.1 (uit het voorontwerpbestemmingsplan) is grotendeels komen te vervallen. Inmiddels is voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Winkelsteeg een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie paragraaf 2.9.3).

Inhoud reactie

Gevraagd wordt om een herziening van artikel 3.3.a en 30.2.a.1 zodat opslag van artikelen op onbebouwde gronden, eventueel uit het zicht en/of met maximale stapelhoogte van 4 m mogelijk wordt.

Beoordeling reactie

Uit het oogpunt van ruimtelijk kwaliteitsbeheer zijn eisen gesteld aan de opslag van goederen op bedrijfsperven. De gevraagde herziening is opgenomen in artikel 3 door slechts een stapelhoogte van 5 m en hoger als strijdig gebruik aan te merken.

Inhoud reactie

Verzocht wordt om gebouwen ten behoeve van algemene nutte die buiten het bouwvlak vallen in de voorschriften op te nemen.

Beoordeling reactie

In artikel 27 van het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid reeds opgenomen.

Inhoud reactie

Onder bestemming B5 was in het oude bestemmingsplan voorgeschreven dat er aan één zijde van het bouwperceel een afstand van 3 m bewaard moest worden tot de zijdelingse perceelsgrens, in het nieuwe bestemmingsplan geldt dat voor drie zijden. Er wordt verzocht om in het kader van de intensivering van ruimtegebruik de bepalingen uit het oude bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling reactie

Het bebouwingsvoorschrift met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is aangepast. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is slechts aan één zijde een minimale

afstand van 3 m vereist.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- in de toelichting is een beschrijving van het Beeldkwaliteitplan Winkelsteeg opgenomen;
- de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m is beperkt tot één zijde;
- de regeling met betrekking tot de stapelhoogte is aangepast.

9 Breed, Boekweitweg 4, 6534 AC Nijmegen.

Inhoud reactie

Breed is gevestigd op een aantal adressen binnen het plangebied: Boekweitweg 4, St. Teunismolenweg 15, 21-23 en St. Teunismolenweg 46.

In algemeen opzicht wil Breed een ruime definiëring van de toegestane industriële activiteiten, omdat door vraag van klanten de werkzaamheden kunnen veranderen, net als de emissie die die veranderingen met zich mee brengt.

Beoordeling reactie

De bestemming Bedrijfsdoeleinden is ruim van opzet, zowel in gebruiks- als bebouwingsmogelijkheden. Binnen deze opzet is verandering van activiteiten mogelijk met dien verstande dat ook milieuwet- en regelgeving hierin bepalend is.

Inhoud reactie

De St. Teunismolenweg wordt in paragraaf 2.7 "Beeldkwaliteit" aangeduid als een straat met een bijzonder kwaliteitsniveau. Dit kan een belemmering vormen voor de elektronicarecycling. Verzoek om St. Teunisstraat op te nemen als een gebied met regulier toetsingsniveau.

Beoordeling reactie

Deze tekst is een samenvatting van vastgesteld gemeentelijk welstandsbeleid. Hierin kunnen geen aanpassingen worden verricht via het bestemmingsplan.

Inhoud reactie

Momenteel is Breed Recycling St. Teunismolenweg in vooroverleg met de Provincie Gelderland voor een wijzigingsvergunning. Deze heeft betrekking op toekomstige activiteiten en uitbreidingen. Dit kan een toenemende geluidsemissie tot gevolg hebben. Momenteel is opdracht verstrekt voor een akoestisch onderzoek. Breed vertrouwt erop dat de toekomstige bestemmingsplanwijzigingen hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden niet inperken.

Beoordeling reactie

De bedrijfsbebouwing van Breed is in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden categorie 2 t/m 4. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten mogelijk die vallen onder de milieucategorieën 2, 3 en 4 als genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Het betreft de uit milieuoog-punt "zwaarste" binnen het bedrijventerrein toegestane bedrijvigheid, afgestemd op de milieugevoeligheid van de omgeving. De huidige bedrijfsactiviteiten passen ruimschoots binnen de toegestane activiteiten. Voor een beperking in bedrijfsvoeringsmogelijkheden van Breed hoeft niet te worden gevreesd.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

10 Philips (thans: NXP) Semiconductors, Gerstweg 2, 6534 AE Nijmegen.

Inhoud reactie

Op diverse plaatsen in het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over het "Philips Business Innovation Centre" of gelijkaardige benamingen. Het bedoelde gebouw heet FiftyTwoDegrees, waar Philips een aantal etages huurt. Verzocht wordt om de naam FiftyTwoDegrees te gebruiken. Eerste zin in laatste alinea op blz. 39 te vervangen door: Philips Semiconductors uit door een aantal etages in FiftyTwoDegrees te betrekken.

Beoordeling reactie

De plantoelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangepast. Bij de naamgeving is tevens rekening gehouden met de overname door NXP. De naam is veranderd in NXP Semiconductors.

Inhoud reactie

Op de plankaart is het bedrijfsterrein van Philips aangegeven dat er bedrijven in milieucategorie 2 en 3 zijn toegestaan, terwijl uit de plantoelichting (blz. 51) gelezen zou kunnen worden dat dat bedrijven tot en met milieucategorie 4 zou moeten zijn. Het uitsluitend toestaan van maximaal categorie 3 is in strijd met het feit dat Philips op grond van de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder als zogenaamde grote lawaaimaker wordt beschouwd en tevens verplicht is een veiligheidsrapport op te stellen op grond van het Besluit Risico's Zware Ongevallen.

Beoordeling reactie

Een aantal van de bedrijfsactiviteiten van Philips/NXP valt inderdaad onder milieucategorie 4. Om deze reden is het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aangepast: het bedrijfsterrein van Philips/NXP is opgenomen binnen de aanduiding B2-4. Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden ter plaatse afgestemd op de feitelijke situatie. Met de milieuvergunning en de zonering industrielawaai zijn de bedrijfsactiviteiten van Philips/NXP afgestemd op de omgeving.

Inhoud reactie

Uit de hoofdstukken 5.2 en 5.3 ("Geluid" en "Zone industrielawaai"; nu paragrafen p.m.) kan niet opgemaakt worden welk deel van het plangebied precies gezoneerd gaat worden. Evenmin is duidelijk waar de rekening komt te liggen voor het oplossen van ontstane saneringssituaties.

Beoordeling reactie

De ligging van de zonegrens industrielawaai (= 50 dB(A)-contour) is inmiddels bekend. De zone is deels binnen en deels buiten het plangebied gelegen en is (voor zover gelegen binnen het plangebied) op de plankaart aangegeven. De zone is gekoppeld aan het gedeelte van bedrijventerrein Winkelsteeg dat ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg is gelegen. De voorgestelde zonegrens (voor zover gelegen binnen de bestemmingsplangrenzen) is op de bestemmingsplankaart opgenomen. Daar waar de contour buiten de grens van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen (zie bijgaande afbeelding), zal gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan een zogenaamd paraplu bestemmingsplan worden vastgesteld

om de zonegrens juridisch vast te leggen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van een aantal woningen ten noorden van het bedrijventerrein hoger is dan 55 dB(A). Voor deze (flat)woningen geldt een saneringssituatie. Dit betekent dat moet worden onderzocht of de geluidbelasting kan worden gereduceerd tot 55 dB(A). Indien een dergelijke reductie niet mogelijk is, kunnen Gedeputeerde Staten hogere maximaal toelaatbare geluidbelasting vaststellen (artikel 66 van de Wet geluidhinder). Indien nodig zal in het kader van eerder genoemd paraplubestemmingsplan de procedure hogere grenswaarde worden gevolgd.

Over eventuele saneringskosten zullen afspraken worden gemaakt met de betrokken bedrijven.

Inhoud reactie

Waarom wordt Philips aangeduid als een functie met verkeersaantrekkende werking bij passages over wegverkeer en luchtkwaliteit? Er wordt ook een overschrijding van de PM10 geconstateerd. Er heerst ook onduidelijkheid wat er met "nadere aandacht" wordt bedoeld.

Beoordeling reactie

Philips/NXP vormt samen met CWZ en het Goffertstadion een (bedrijfs)activiteit die relatief grote verkeersstromen in en om het plangebied genereren, een aspect waaraan in het kader van dit bestemmingsplan en met name het onderdeel luchtkwaliteit expliciet aandacht dient te worden geschonken. De plantoelichting is met betrekking tot het onderdeel luchtkwaliteit aangepast en geactualiseerd.

Inhoud reactie

Philips vindt dat het opnemen van de fluoriden op pagina 59 niet aan de orde is in een bestemmingplan. Men vraagt zich af waarom er zoveel nadruk op Philips wordt gelegd. Wat wordt er bedoeld met de opmerking dat flora en fauna in het Goffertpark negatief beïnvloed zou kunnen worden door de emissie van Philips? In eerste instantie zou er eerst een beleid opgesteld moeten worden over fluoride in de buitenlucht, daarna kan pas in de sfeer van ruimtelijke ordening gedacht worden.

Beoordeling reactie

In aansluiting op het voorgaande vormt in het kader van de luchtkwaliteit de fluoride-uitstoot van Philips/NXP wel degelijk een belangrijk onderwerp, waaraan bij dit bestemmingsplan aandacht moet worden geschonken. De plantoelichting is wel aangevuld en gewijzigd naar aanleiding van deze reactie, met name met de constatering dat geen fluoriden boven de detectiegrenzen zijn waargenomen en dat derhalve wordt voldaan aan de door RIVM ter zake vastgestelde grenswaarden.

Inhoud reactie

Voor het onderwerp "externe veiligheid" zijn geen contouren ingetekend en is de status niet duidelijk. Er wordt een opmerking geplaatst over het feit dat er grond verkocht is aan de gemeente Nijmegen, waardoor de 10^{-6} contour niet helemaal binnen de terreingrens van het bedrijf ligt.

Beoordeling reactie

In het kader van externe veiligheid zijn de risicocontouren van de Bevi-bedrijven opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, omdat deze geen directe gevolgen hebben voor de gebruiks- en vestigingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan binnen deze

contouren biedt. De plaatsgebonden risicocontour van een bedrijfsonderdeel op het zuidelijk deel van het terrein valt (nog steeds) binnen de terreingrens van het bedrijf.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de toelichting is op de gevraagde onderdelen aangepast;
- het bedrijfsterrein van Philips/NXP is opgenomen binnen de aanduiding B2-4;
- de grens van het gezoneerde bedrijventerrein en de 50 dB(A)-contour industrielawaai zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- de paragraaf over luchtkwaliteit is aangepast.

11 De heer J. Popma, Stichting Kinderboerderij/Hertenkamp "De Goffert", Steinweglaan 1, 6532 AW Nijmegen.

Inhoud reactie

De stichting stelt voor de bouwvlakken te vergroten maar ook het bebouwingspercentage te verlagen. Hierdoor wordt de flexibiliteit vergroot in de juiste plaatsing van extra faciliteiten ten behoeve van dieren, medewerkers en gasten. Gezien de wensen van de gasten en de toekomstige noodzaak van beter economisch verbruik wordt er gevraagd om een maximum van 20% van het vloeroppervlak aan ondersteunende horeca. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft een maximum van 10% van het vloeroppervlak. Men wil ook graag een mogelijkheid om op beperkte schaal een winkel te bedrijven voor bijvoorbeeld de verkoop van zelf geraapte eieren en vervaardigde producten e.d.

Beoordeling reactie

Beide bouwvlakken zijn verruimd en de bebouwingspercentages zijn verlaagd.

Een verhoging van 10 naar 20% van het vloeroppervlak ten behoeve van horeca is in strijd met het beleid ten aanzien van ondersteunde horeca. Ondersteunende is toegestaan voorzover voldaan wordt aan de voorwaarden als genoemd in artikel 26.

Wat de bevroegde mogelijkheid betreft voor detailverkoop op beperkte schaal van te plaatse geproduceerde en vervaardigde producten, bestaat geen planologisch bezwaar dat deze activiteit op de kinderboerderij in ondersteunende, ondergeschikte en kleinschalige vorm plaatsvindt. In de voorschriften is deze mogelijkheid opgenomen tot maximaal 25 m² verkoopvloeroppervlakte.

Inhoud reactie

Verder worden de volgende vragen gesteld:

- biedt de bestemming Park de mogelijkheden voor aanpassingen als: een loopbrug over de vijver; zithoeken, andere kleine bouwsels ten behoeve van het comfort van de gasten of informatie- en/of demonstratiedoeleinden; voederfaciliteiten voor de dieren, welke een integraal onderdeel van een kinderboerderij uitmaken; schuilvoorzieningen voor de dieren;
- zijn er bepalingen die inperking van de huidige werkwijze en inzet van de kinderboerderij in zich houden?
- wat zijn de volledige bepalingen en eisen ten aanzien van de bestemming kinderboerderij? (dit kan van belang zijn in verband met toekomstige vergunningen).

Beoordeling zienswijze

De aanduiding "kinderboerderij" op de plankaart is zodanig aangepast dat alle gronden behorende bij de kinderboerderij erbinnen vallen. Gekoppeld aan deze aanduiding zijn buiten

het bouwvlak voederfaciliteiten en schuilgelegenheden mogelijk gemaakt. Loopbruggen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de bouwvoorschriften van de bestemming Park mogelijk. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de kinderboerderij worden in het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert - Winkelsteeg" niet beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de grens van de aanduiding "kinderboerderij" is aangepast zodanig dat alle gronden die voor deze functie in gebruik zijn, zijn voorzien van deze aanduiding;
- de bouwvlakken zijn verruimd en de bebouwingspercentages zijn verlaagd.
- maximaal 25 m² mag worden gebruikt voor detailhandel.

12 G. Boon (Tarweweg 19), P. Lentjes en C. Lentjes (Tarweweg 21) en H. Duistermaat en K. van Zutphen (Tarweweg 23), p/a/ Tarweweg 23, 6534 AM, Nijmegen.

Inhoud reactie

Vraagt om aanpassing van de scheiding tussen erf en tuin. Rondom de huizen is de term Tuin opgenomen die veranderd zou moeten worden in Erf. Hierdoor zouden in de toekomst eventuele bouwplannen volgens de normale, door de VROM, vastgelegde bouwregels worden uitgevoerd. De bouwgrens zou minstens moeten lopen tot aan de voorgevelrooilijn welke voor de voorste bebouwing langsloopt.

Voor de zone achter het erf geldt een bebouwingshoogte met een minimum van 10 m en een maximum van 20 m. Gevraagd wordt om het lagere bebouwingsgebied (7/10-50%) tot achter de huizen door te laten lopen, dan wel de gehele bebouwingsgrens te verleggen tot achter het huidige NUON-terrein.

Tevens wordt er gevraagd om een dubbelbestemming (woonbestemming/ industriebestemming) van het gebied waar de betreffende huizen staan zodat de locatie op later tijdstip interessant kan zijn voor een projectontwikkelaar.

Beoordeling reactie

De percelen Tarweweg 19 t/m 23 worden door de gemeente aangekocht. De bestaande panden zullen worden gesloopt en de gronden zullen worden uitgegeven als bedrijfsterrein. Hiervoor zijn de bestemmingen Woondoeleinden, Erf en Tuin gewijzigd in de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Een aanpassing van de grens tussen erf en tuin is hierdoor niet meer aan de orde.

Het bezwaar ten aanzien van de toegestane hoogte achter de woningen is gelet op het voorgaande niet meer aan de orde. De gronden die in eigendom en/of gebruik zijn bij NUON zijn opgenomen binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Wat betreft de minimum en maximum toegestane hoogten is aangesloten op de maatvoering zoals voorgeschreven in het Beeldkwaliteitplan Winkelsteeg.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

13 Drs. R.J.F. Hoes namens Hoes Errogas Nijmegen b.v., Roggeweg 7-9, NL-6534 AH Nijmegen, Postbus 6604, NL-6503 GC Nijmegen.

Inhoud reactie

Geeft een reactie op de plankaart met nummer TEK03-NIJ00019-01B, d.d. 02/05/2006. Op korte termijn vindt er een overdracht plaats van een deel (3.455 m²) van de groenvoorziening dat kadastraal bekend is als K 129. Het bedrijf heeft de toezegging van de gemeente om het te verwerven perceel te kunnen gebruiken voor bedrijfsdoeleinden. Het verzoek luidt om het hele perceel de bestemming Bedrijfsdoeleinden (B2-4) te geven.

Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte zijn in het voorontwerp verhoogd ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan. Om praktische reden wordt gevraagd om een vrijstellingsmogelijkheid zodat niet aan de minimale bebouwingspercentages en dergelijke hoeft te worden voldaan als er in fasen wordt gebouwd en zekerheid wordt gegeven dat er in de eindfase aan de minimale bebouwingspercentages en dergelijke zal zijn voldaan.

Beoordeling reactie

De bestemmingen van bedoelde gronden zijn aangepast in die zin dat de bestemming Bedrijfsdoeleinden is uitgebreid langs de Oostkanaaldijk tussen de St. Teunismolenweg en de brug/ Graafseweg.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de bestemming Bedrijfsdoeleinden is langs de Oostkanaaldijk (tussen de St. Teunismolenweg en de brug/Graafseweg) uitgebreid.

14 De heer S. Kruitwagen namens Het Goed bv, Weesboom 20, 3833 CZ Leusden.

Inhoud reactie

Het Goed is in gesprek met de eigenaar van het pand aan de Tarweg, waar voorheen onder andere de Gamma gevestigd was. Het pand ligt ingesloten tussen de Tarweg en de Winkelsteegseweg. Er wordt verzocht om ruimte binnen het voorontwerpbestemmingsplan om het kringloopbedrijf Het Goed op deze locatie te vestigen. Daarnaast pleit men voor een ontsluiting van het perceel richting de Winkelsteegseweg.

Beoordeling reactie

Inmiddels heeft Het Goed een convenant met de DAR (Kanaalstraat 401) gesloten over vestiging van Het Goed op het terrein van de DAR. Vestiging van Het Goed aan de Tarweg is daarom niet meer aan de orde.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

15 K. de Ruwe en A.C.M. van der Horst namens IVN Rijk van Nijmegen, Couwenbergstraat 22, 6535 RZ Nijmegen.

Inhoud reactie

Gepleit wordt voor een andere naam van het bestemmingsplan, namelijk "Goffertpark-Winkelsteeg-Jonkerbos" wat overtuigender en uitnodigender zou zijn.

Beoordeling reactie

Om verwarring te voorkomen, is gekozen voor deze gebruikte planbenaming. Jonkerbosch is de naam van de woonbuurt ten zuiden van het plangebied.

Inhoud reactie

Voor relevante gemeentelijke en provinciale beleidsplannen zou in een aantal gevallen beter aangegeven moeten worden wat er in het kader van het bestemmingsplan bedoeld is.

Beoordeling reactie

Voor zover relevant is bij de betreffende passages aangegeven of en hoe er in het bestemmingsplan met het betreffende beleid is omgegaan.

Inhoud reactie

Bij de ecologische verbindingzones kan er niet worden volstaan met de opmerking dat deze in lanen wordt uitgevoerd. Een nadere specificatie ten opzichte van de functionele kwaliteit, ligging en maatvoering is gewenst. Het bouwen van woningen op het terrein van De Winkelsteegh is niet in overeenstemming met het Groenstructuurplan waarin het als ecologische corridor is aangewezen.

Beoordeling reactie

De gebieden dan wel lanen binnen het plangebied die kunnen bijdragen aan de wezenlijke vormgeving van de ecologische verbindingzones zijn op de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan reeds zodanig bestemd (Bos dan wel Groenvoorzieningen) dat behoud en verdere ontwikkeling is veiliggesteld.

Teneinde een oud, kwaliteitsvol beukenbos op het terrein van De Winkelsteegh (in het verlengde van de bebouwing van de Vossendijk) te behouden, is in het ontwikkelingsplan afgezien van het doorzetten van de woonbebouwing aan de noordwestzijde.

Gebouwen die buiten de ontwikkelingszones en -plekken voor bebouwing vallen, worden geleidelijk aan geamoveerd. De vrijkomende terreinen worden teruggegeven aan de natuur ten behoeve van bosontwikkeling. Hierdoor ontstaan grotere bosstructuren, die in potentie betere ecologische kwaliteiten in zich herbergen dan de gefragmenteerde en "verstoorde" bospercelen in de tegenwoordige situatie. Bij de toekenning van bestemmingen is hiermee reeds rekening gehouden. De ecologische corridor wordt hiermee versterkt.

Inhoud reactie

Er wordt in de Winkelsteeg veel dynamiek voorzien/beoogd in de vorm van bedrijfsverplaatsing en intensivering. Gezien de doelen in het bestemmingsplan wordt er aangedrongen op het expliciet opnemen van de structurele bestemming Groen in Winkelsteeg.

Beoordeling reactie

De structurele groenelementen op en in de directe omgeving van het bedrijventerrein zijn reeds als zodanig bestemd.

Inhoud reactie

Voor het Goffertpark zijn vele doelstellingen en afspraken vastgelegd. Het is zinvol om met een redelijk perspectief naar de toekomst een daadwerkelijke uitvoering en de fasering van onderdelen van de bedoelde doelstellingen en afspraken duidelijkheid te geven.

Beoordeling reactie

De bedoelde doelstellingen en afspraken zullen op diverse wijzen en binnen diverse kaders worden uitgewerkt (bestuurlijk en privaatrechtelijk). Het bestemmingsplan zoals voor het Goffertpark wordt voorgesteld vormt in voldoende mate de planologisch-juridische basis voor deze uitwerking.

Inhoud reactie

Er wordt gewezen op hoofdstuk 8, paragraaf 8.1 dat er te makkelijk afgedaan is met de vermelding "Er kan dan ook gesteld worden dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is".

Beoordeling reactie

Paragraaf 8.1 is nader ingevuld.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- hoofdstuk 2 van de toelichting is voor zover relevant aangepast;
- de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein van Huize De Winckelsteegh zijn aangepast;
- de situering van enkele nieuwbouwmogelijkheden is aangepast zodanig dat bestaande waardevolle groenopstanden worden behouden;
- in paragraaf 5.2 wordt uitgebreid ingegaan op het stedenbouwkundig plan;
- paragraaf 8.1 is nader ingevuld.

16 Mevrouw mr. H.L. Pattijn namens Sanadome Onroerend Goed b.v., Herengracht 468, 1017 CA Amsterdam.

Inhoud reactie

In het vigerende bestemmingsplan wordt het Sanadome omschreven als een paramedisch centrum, terwijl in het huidige karakter meer de nadruk ligt op de functies van hotel en kuuroord met vergaderaccommodaties en secundair daaraan paramedische functies.

Beoordeling reactie

In de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan wordt de functie van het Sanadome niet specifiek benoemd. De bestemming is aangepast van Maatschappelijke doeleinden naar Kuuroord.

Inhoud reactie

Er is het voornemen om het hotel/kuuroord uit te breiden met een termen-/ saunalandschap. Daarvoor is in een brief van 16 oktober 2002 een brief gericht aan de afdeling Planologie van de gemeente Nijmegen waarin het wijzigen van de rooilijnen wordt verzocht. Binnen het openluchtgebied waar mensen (naakt) kunnen recreëren, kunnen hutten geplaatst worden waarin onder andere een Finse houtbloksauna kan worden gerealiseerd. Gevraagd wordt ook om het verwerken van het reeds vergunde bouwwerk, waarin de uitbreiding van het restaurant van het hotel wordt mogelijk gemaakt.

Beoordeling reactie

Bij de aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met het reeds vergunde bouwwerk. Het bouwvlak is hierop aangepast. Bij de aanpassing zijn ook uw wensen met betrekking tot andere aanpassingen aan het bouwvlak beoordeeld en daar waar de bereidheid bestaat medewerking te verlenen, gehonoreerd.

Ook is geconstateerd dat de grens van de bestemming Bos bij het Sanadome niet overeenstemt met het vigerende bestemmingsplan en is aangepast.

Inhoud reactie

Sanadome wil de mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden en een mogelijkheid tot het ondergronds parkeren terugzien in het bestemmingsplan. Hierdoor zou 50% van het parkeerterrein bebouwd kunnen worden, waardoor het hotel en andere faciliteiten uitgebreid kunnen worden. Er wordt verzocht om de maximale nokhoogte en goothoogte beiden te verhogen met 4,5 m.

Beoordeling reactie

Aan dit verzoek wordt geen medewerking verleend. Het bouwvlak is verruimd om een aantal uitbreidingswensen mogelijk te maken. Aan de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen en/of vervanging van parkeerplaatsen door een ondergrondse parkeervoorziening wordt geen medewerking verleend. Door de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen zal een deel van het bos verloren gaan. Ook het bebouwen van een deel van het parkeerterrein (met als vigerende bestemming Bos met parkeeraccommodatie) leidt tot aantasting van het groene karakter van het deel van het terrein dat momenteel als parkeerplaats in gebruik is. Bovendien is een dergelijke uitbreiding stedenbouwkundig niet gewenst. Gezien de geboden uitbreidingsmogelijkheden is een extra bouwlaag niet noodzakelijk. De bestaande bouwhoogte is daarom aangehouden als maximale bouwhoogte.

Inhoud reactie

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een verblijfsaccommodatie met circa 80 kamers. Met toestemming van de gemeente beschikt het hotel over 96 kamers. Wanneer de 2.900 m², verhuurd aan het Canisius Wilhelmina Ziekenhuis (CWZ), vrij komt zou Sanadome dit oppervlak willen gebruiken voor de uitbreiding van het aantal hotelkamers, dan wel andere hotel-/kuuroordfaciliteiten. Hierdoor zou het aantal kamers uitgebreid kunnen worden tot 140 kamers.

Beoordeling reactie

Tegen uitbreiding van het aantal hotelkamers met het deel dat momenteel ten behoeve van paramedische activiteiten in gebruik is, bestaan geen bezwaren. Een en ander past binnen de aan het perceel toegekende een aangepaste bestemming.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de bestemming Maatschappelijke doeleinden is aangepast in Kuuroord.
- het bouwvlak is verruimd.

17 De heer H. Dillerop namens de Oudervereniging Sint Nicolaasschool Nijmegen, Antoinette van Pinxterenlaan 4, 6532 CW Nijmegen.

Inhoud reactie

De oudervereniging verbaast zich over het feit dat een nieuwe verkeersveilige ontsluiting, maar ook de huidige ontsluiting van de school niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, terwijl dit ook voor de gemeente een hoge prioriteit heeft. Op de plankaart staat aangegeven dat de groenstrook aan de kant van de Antoinette van Pinxterenlaan doorkruist mag worden voor de ontsluiting van een perceel. Het zou duidelijker zijn als de daadwerkelijke nieuwe situatie wordt ingetekend en consistent ten opzichte van andere percelen waar dit wel is gedaan.

Gevraagd wordt om aanpassing van de plankaart waarbij de ontsluiting en ruimte voor naastliggende parkeerplaatsen ingetekend wordt. De ontsluiting richting de Burgemeester Daleslaan zou moeten komen te vervallen gezien het feit dat dit door de gemeente en de Oudervereniging uit verkeersveiligheidsoogpunt als ongewenst, zo niet onacceptabel, wordt gezien.

Beoordeling reactie

De school wordt ontsloten via de inrit van het Schippersinternaat. De plankaart is afgebeeld op de meest recente digitale ondergrond. Hierop staat de situatie die op de datum van deze digitale ondergrond actueel is. Hierop staat niet van alle terreinen de gehele inrichting aangegeven. De toegang vanaf de Burgemeester Daleslaan zoals afgebeeld op de plankaart is van de plankaart verwijderd, omdat deze niet meer in gebruik is. Het intekenen van een toekomstige situatie is niet aan de orde. De digitale ondergrond zal worden geactualiseerd nadat de nieuwe toegang en bijbehorende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Ongeacht hetgeen staat afgebeeld op de ondergrond van de plankaart, geldt de bestemming (met bijbehorende voorschriften) die aan de grond is toegekend. Door uitbreiding van de bestemming Maatschappelijke Doeleinden kunnen in het nu aanwezige groen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming Groen zijn in- en uitritten en voet- en fietspaden mogelijk.

Inhoud reactie

Men verbaast zich over het feit dat de groene omgeving in het plan niet wordt gegarandeerd, wat men belangrijk acht voor de ontwikkeling van de kinderen. Het gehele terrein van de school, het aangrenzende terrein van het internaat en het aangrenzende terrein van het CWZ is bestemd als Maatschappelijke doeleinden, waarbij de bestemming verhard zou kunnen worden om er bijvoorbeeld een parkeerterrein van te maken. Het is frappant dat rond het Sanadome wel alle bospercelen als bestemming Bos zijn ingetekend. Gevraagd wordt om aanpassing van de plankaart zodat de "groene long" kan blijven bestaan.

Beoordeling reactie

Bij de toekenning van de diverse bestemmingen is nadrukkelijk gekeken naar en aangesloten op de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen. Naar aanleiding van deze reactie is de huidige situatie opnieuw bezien en is voor de strook grond op de percelen van het CWZ grenzend aan de Joke Smitlaan en Antoinette van Pinxterenlaan een bosbestemming opgenomen. Ook is geconstateerd dat de grens bosbestemming bij het Sanadome niet overeenstemt met het vigerende bestemmingsplan en is aangepast.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de toegang vanaf de Burgemeester Daleslaan is verwijderd van de plankaart.
- de bestemming Maatschappelijke doeleinden van het CWZ is gedeeltelijk (grenzend aan de Joke Smitlaan en Antoinette van Pinxterenlaan) aangepast in Bos.
- de grens van de bestemming Bos nabij het Sanadome is aangepast conform het

vigerende bestemmingsplan.

18 De heer R. Essers, Niek Engelschmanlaan 129, 6532 CR Nijmegen.

Inhoud reactie

Merkt op dat actualisering van bestaande bestemmingsplannen niet noodzakelijk is, maar dat de naleving ervan tekortschiet. In een kwart van het plangebied uit het voorontwerp is dat overbodig en zelfs ongewenst.

Beoordeling reactie

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) wordt uitgegaan van een actualiseringstermijn van 10 jaar. Deze termijn is niet gesanctioneerd. In de nieuwe Wro die in 2008 in werking zal treden, is aan de 10-jaarstermijn wel een sanctie verbonden. De gemeente Nijmegen heeft enerzijds vanwege ouderdom van bestemmingsplannen en anderzijds met het oog op de nieuwe Wro er voor gekozen om het gebied Winkelsteeg en Goffert in één bestemmingsplan op te nemen. Hiermee ontstaat een juridisch-planologische regeling die weer up-to-date is en weer voldoende voorziet in mogelijkheden voor ontwikkeling en beheer (waaronder onder andere handhaving).

Inhoud reactie

In het voorontwerp is niets meer terug gezien van de handhaving van de ruimtelijke karakteristiek, bestaande uit een afwisseling van open en (met beplanting) verdichte gebieden en twee zichtlijnen, gewaarborgd. Dit was terug te vinden in de aparte kaart "Ruimtelijke Karakteristiek" onlosmakelijk onderdeel van het bestemmingsplan "Volkspark De Goffert". Door de bestemming Park aan het grootste deel van het Goffertpark te geven, verdwijnt het onderscheid tussen open en verdichte gebieden.

Beoordeling reactie

De ruimtelijke karakteristiek waarin het onderscheid tussen open en gesloten gebieden, in de vorm van beplanting kan geen directe vertaling vinden in de voorschriften. In de voorschriften is echter wel een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarmee ingrepen in de huidige ruimtelijke karakteristiek kunnen worden gereguleerd.

Inhoud reactie

Artikel 8 ontbreekt in de planvoorschriften, waardoor bij een aantal bestemmingen naar verkeerde artikelen verwezen wordt.

Beoordeling reactie

Deze ommissie is hersteld.

Inhoud reactie

In het park ontbreekt de bestemming Bos, terwijl de bosgedeelten van de Burgemeester Daleslaan en het Goffertpark naadloos op elkaar aansluiten.

Beoordeling reactie

In de voorschriften van de bestemming Park is de doeleinden-omschrijving aangepast. Bos is hierin expliciet genoemd.

Inhoud reactie

Het wordt niet behoorlijk geacht dat de maximale nokhoogte en goothoogte van het stadion "De Goffert" al op voorhand worden verhoogd, gezien de parkeerproblematiek en de zichtbaarheid van het stadion.

Beoordeling reactie

De maximale nokhoogte en goothoogte van het Goffert-stadion zijn aangepast, zodat geen sprake is van een verhoging van de maximale maten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Onder andere voor de realisatie van een tweede ring is een wijzigings-bevoegdheid opgenomen.

Inhoud reactie

Het parkeerterrein aan de Burgemeester Daleslaan wordt ten onrecht op de plankaart aangeduid als Stadionplein, gezien het besluit d.d. 26 juli 1938, nummer 33). Dit terrein wordt ook op doordeweekse dagen gebruikt door personeel van het CWZ. De geparkeerde auto's springen door de verdunningswerk-zaamheden in het oog.

Beoordeling reactie

De aanduiding "Stadionplein" is reeds sedert jaar en dag ingeburgerd en gebruikt en wordt ook op bijvoorbeeld de diverse stadsplattegronden en in de telefoongids als straatnaam gehanteerd. Er bestaat geen misverstand over wat er met deze straatnaam wordt bedoeld.

Op zichzelf betreft deze opmerking overigens een reactie die buiten het planologisch kader van het bestemmingsplan valt. Datzelfde geldt voor beide andere aspecten (parkeren en verdunning). Om die reden wordt hier dan ook niet verder op deze onderdelen van de inspraakreactie ingegaan.

Inhoud reactie

In het voorontwerp is niet meer terug te vinden dat een permanente doorgaande verbinding tussen de Slotemaker de Bruïneweg en de Oude Mollenhutseweg (gezien artikel 4, onderdeel II, lid 2.5 van het bestemmingsplan "Volkspark de Goffert") ongewenst is.

Beoordeling reactie

Bedoeld zal worden de verbinding tussen de Slotemaker de Bruïneweg en de Burgemeester Daleslaan en de mogelijkheid om via een al dan niet permanente afsluiting of andere verkeersmaatregel het doorgaande verkeer ter plaatse te weren. Verkeersmaatregelen echter worden primair geregeld via de verkeerswet- en regelgeving. Het bestemmingsplan biedt via de bestemming Verkeersdoeleinden de juridisch-planologische ruimte voor de uitvoering van dergelijke maatregelen.

Inhoud reactie

Er worden verder de volgende procedurele onderwerpen aangehaald:

- dat het multifunctionele sportcomplex als bedrijfsverzamelgebouw in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, wat ertoe geleid heeft dat er parkeerplaatsen naast het gebouw zijn aangelegd en bouwwerken zonder vergunning of elementen zonder melding zijn geplaatst;
- het bestemmingsplan "Goffert IX" uit 1986 niet is opgenomen onder de vigerende bestemmingsplannen. De bestemming Recreatieve doeleinden is veranderd ten behoeve van het aangrenzende zwembad in Groenvoorzieningen;
- ook is uit het bestemmingsplan "De Goffert" uit 1974 de bestemming "Actieve recreatieve doeleinden" veranderd in de bestemming Recreatieve doeleinden;
- er is geen rekening gehouden met het verruimen van de bestemming voor de aanleg van een jeu de boules accommodatie waarvoor een vergunning is aangevraagd op 22 februari

2006, dossiernummer 200600350);

- bestemmingsplan "Winkelsteeg III-57" ontbreekt in de lijst. De verklaring en rechtvaardiging voor de annexatie van een deel van het aangrenzende plangebied ontbreekt.
- bestemming van de beeldbepalende bosrand met de bestemming Recreatieve doeleinden is gewijzigd in Maatschappelijke doeleinden. Bij het verleggen van de plangrens is geen rekening gehouden met omwonenden.

Beoordeling reactie

De kantoorfuncties in de vorm van administratieruimtes die zijn gevestigd in het multifunctioneel sportcomplex De Eendracht zijn sportgerelateerd. Dergelijke voorzieningen zijn binnen de bestemming Recreatieve doeleinden toegestaan.

De ontbrekende vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in de bijlage bij de toelichting. Het voorontwerpbestemmingsplan is zodanig aangepast dat de gewenste overdekte accommodatie bij de jeu-de-boulesbaan positief is bestemd.

Het opnemen van het groen langs de Antoinette van Pinxterenlaan in het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert - Winkelsteeg" is gerechtvaardigd door de gewenste aanpassing van de toegang tot de St. Nicolaasschool. Bovendien maakt het voor de omwonenden niets uit in welk bestemmingsplan de betreffende gronden zijn opgenomen. De bestemming bepaalt hoe de gronden mogen worden gebruikt.

Inhoud reactie

Het parkeerprobleem van de St. Nicolaasschool wordt veroorzaakt door parkeren in de berm en het keren van de auto's. Het probleem wordt met een aparte ingang niet opgelost.

Beoordeling reactie

Het creëren van een aparte ingang is voortgekomen uit het feit dat de school een eigen ingang wil in plaats van een toegang via de inrit van het Schippersinternaat. De nieuwe ingang is alleen bestemd voor voetgangers en fietsers. Omdat onderwijzend personeel geen gebruik meer kan maken van de ingang van het vergadercentrum Jonkerbosch en dient te worden voorkomen dat het daarmee gepaard gaande tekort aan parkeerruimte opgelost gaat worden op de Antoinette van Pinxterenlaan, worden er nabij de nieuwe entree 12 parkeerplaatsen aangelegd in de groenstrook langs de Antoinette van Pinxterenlaan. Voor de veiligheid van de kinderen wordt er langs de Antoinette van Pinxterenlaan een nieuw breed trottoir aangelegd. De aanleg hiervan en de nieuwe entree zijn mogelijk binnen de bestemming Groenvoorzieningen.

Inhoud reactie

Er is een lijst opgenomen met de namen uit het bestemmingsplan die niet overeenkomen met de besluiten die de gemeenteraad heeft genomen, te weten; Goffert, Winkelsteeg, Goffert-Winkelsteeg, De Goffert, bedrijventerrein Winkelsteeg, plangebied, Willemskwartier en Neerbosch.

Beoordeling reactie

De gebruikte benamingen zijn volkomen ingeburgerd in het dagelijkse spraakgebruik in Nijmegen. Gebruik ervan in het bestemmingsplan draagt dan ook bij aan de helderheid en het begrip van de inhoud en werking van het bestemmingsplan.

Inhoud reactie

In een separaat schrijven geeft de heer Essers een aanvulling op zijn hierboven genoemde inspraakreactie. Deze aanvulling heeft betrekking op de passage op pagina 61 van het voorontwerp bij paragraaf 5.8 "explosieven". Het blijkt dat de militaire spoorlijn "Diversion" dwars door het plangebied Nijmegen Goffert-Winkelsteeg liep. Is de exacte ligging van deze spoorlijn bekend, gezien de eventuele noodzakelijkheid van veldonderzoek?

Beoordeling reactie

In het rapport Bommen en granaten (PLANterra, 9 november 2004), een beleidsnotitie voor het opsporen en ruimen van explosieven in de ondergrond van Nijmegen, is een deel van het gebied Winkelsteeg geïndiceerd als risicogebied. In relatie tot de toekomstige ontwikkelingen rond de NXP-site en rond het voormalige Compacterrein is het gehele gebied Winkelsteeg onder de categorie "toekomstige opgaven" gebracht. Naar aanleiding hiervan zal vooruitlopend op een concrete ontwikkeling de bij deze ontwikkeling betrokken gronden via een veldonderzoek op explosieven worden onderzocht. De exacte ligging van bedoelde spoorlijn is in dat kader dan ook niet relevant.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de doeleindenomschrijving van de bestemming Park is aangepast;
- de maximale nokhoogte en goothoogte van het Goffert-stadion zijn aangepast, zodat geen sprake is van een verhoging van de maximale maten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- de ontbrekende vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in de bijlage bij de toelichting;
- de gewenste overdekte accommodatie bij de jeu-de-boulesbaan is positief bestemd.

19 Mr. G.P.L. Fokke namens het Canisius-Wilhelmina Ziekenhuis, Weg door Jonkerbos 100, 6532 SZ Nijmegen.

Inhoud reactie

Het parkeerterrein aan de voorzijde maakt geen onderdeel uit van het bouwvlak. Op dit moment zijn de plannen en de bijbehorende onderzoeken voor de bouw en aanleg van een parkeervoorziening met 2 lagen in een vergoederd stadium gereed.

Beoordeling reactie

Nader overleg heeft uitgewezen dat de geplande parkeergarage zal bestaan uit 3 lagen, één laag op gelijke hoogte met de hoofdingang ligt, de onderste laag 3,5 m lager en een laag boven het maaiveld. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen die een dergelijke open constructie ten behoeve van parkeren mogelijk maakt op deze locatie.

Inhoud reactie

Er bestaat een ontwerp voor een nieuw entreegebouw met integratie van de huidige Buitenhof met ondergelegen entree/receptie en detailhandel (te denken valt aan restauratieve voorzieningen, bloemenwinkel, paramedisch aanbod en andere detailhandelsfuncties).

Beoordeling reactie

Met betrekking tot bedoelde voorzieningen wordt een passende regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

Inhoud reactie

Er is behoefte aan een gedeeltelijke verhoging van de bouwhoogte van 13 naar 16 m.

Beoordeling reactie

De goot- en nokhoogte zijn aangepast.

Inhoud reactie

Er is behoefte aan een ophoging van het bebouwingspercentage tot 80% voor het gehele bouwvlak.

Beoordeling reactie

Het bebouwingspercentage is voor het hele bouwvlak op 80% gezet.

Inhoud reactie

CWZ heeft de beschikking over het voormalige Congrescentrum en een deel van de Schippersschool. De aanduidingen cc en mb kunnen komen te vervallen.

Beoordeling reactie

De aanduiding cc is verwijderd. De aanduiding mb blijft op de plankaart staan, omdat deze functie nog aanwezig is.

Inhoud reactie

Daarnaast is het bouwvlak ingeperkt, in het bijzonder het deel tussen de school en het hoofdgebouw. Op korte termijn zou er behoefte kunnen ontstaan een overdekte corridor tussen het hoofdgebouw en het Jonkerboschgebouw ongeveer ter plaatse van het zgn. Kiongebouw.

Beoordeling reactie

De grenzen van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan "Winkelsteeg Y-III" zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daar waar de bestaande bebouwing dit bouwvlak reeds overschrijdt, is het bouwvlak verruimd.

Aan dit verzoek wordt vooralsnog geen medewerking verleend. De wensen ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn niet voldoende onderbouwd. Als tijdens de verdere procedure de wensen van het CWZ voldoende concreet en onderbouwd zijn, zal op dat moment een heroverweging plaatsvinden.

Inhoud reactie

De toegangsweg vanaf de Burgemeester Dalesweg naar het Jonkerboschgebouw is niet ingetekend.

Beoordeling reactie

De plankaart is afgebeeld op de meest recente digitale ondergrond. Hierop staat de situatie die op de datum van deze digitale ondergrond actueel is. Hierop staat niet van alle terreinen de gehele inrichting aangegeven. Ongeacht hetgeen staat afgebeeld op de ondergrond van de plankaart, geldt de bestemming (met bijbehorende voorschriften) die aan de grond is toegekend.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- op de plankaart is een bouwvlak opgenomen die een parkeergarage met open constructie aan de straatzijde toestaat;
- met betrekking tot gevraagde voorzieningen nabij de entree is een passende regeling opgenomen;
- de goot- en nokhoogte zijn aangepast;
- het bebouwingspercentage is voor het hele bouwvlak op 80% gezet.

9.2.2. Vooroverleg

Onderhavig plan is conform het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voor vooroverleg toegezonden aan de daartoe gebruikelijke instanties. De ingekomen vooroverlegreacties zijn hieronder kort samengevat en van commentaar voorzien.

1 Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan "Nijmegen Goffert-Winkelsteeg" de volgende opmerkingen.

Inhoud reactie: revitalisering Winkelsteeg

De provincie Gelderland juicht het streven van de gemeente Nijmegen voor het revitaliseren van het bedrijventerrein Winkelsteeg en daarbij te komen tot zorgvuldiger ruimtegebruik toe. Dit streven komt in het bestemmingsplan naar voren door het opnemen van minimale hoogtematen, minimale bebouwingspercentages en het realiseren van gezamenlijke parkeerfaciliteiten voor bedrijven op het voormalige Compacterrein.

Beoordeling reactie

Deze opmerking geeft geen aanleiding tot een reactie van gemeentewege.

Inhoud reactie: boscompensatie

In het bestemmingsplan komt niet duidelijk naar voren of er oppervlak aan park- en bosbestemmingen verdwijnt of vermindert. Indien dit het geval is, dient er conform de richtlijn compensatie natuur en bos, compensatie plaats te vinden.

Beoordeling reactie

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen (direct dan wel indirect) mogelijk gemaakt op gronden die in de vigerende bestemmingsplannen de bestemming Bos hebben of in de huidige situatie als bos zijn aan te merken.

Wanneer in de toekomst bos of bomen moeten verdwijnen ten gunste van (bouw)ontwikkelingen, zal indien noodzakelijk de bedoelde compensatieregeling worden toegepast.

Inhoud reactie: geluid

De onderbouwing op het aspect geluidhinder is nog onvoldoende. De zone van de geluidscontour kan, hoewel het onderzoek nog niet is afgerond, op kaart gezet worden. Uit de stukken blijkt niet waar de knelpunten met betrekking tot geluidhinder zich in het plangebied bevinden en wat daarmee moet worden gedaan. De zone en grens van het gezoneerde industrieterrein moet op de plankaart staan en beperkingen en mogelijkheden moeten geregeld worden in de voorschriften. Tevens ontbreekt het akoestisch onderzoek voor de

nieuwbouw van geluidsgevoelige bestemmingen en voor de bestaande bedrijfswoningen bij het plan.

Beoordeling reactie

De ligging van de zonegrens industrielawaai (= 50 dB(A)-contour) is inmiddels uit onderzoek bekend. De zone is deels binnen en deels buiten het plangebied gelegen. De zone is gekoppeld aan het gedeelte van bedrijventerrein Winkelsteeg dat ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg is gelegen, waar bedrijven zijn toegelaten die in het kader van de Wet geluidhinder als zoneringsplichtig worden beschouwd.

De voorgestelde zonegrens (voor zover gelegen binnen de bestemmingsplangrenzen) is op de bestemmingsplankaart opgenomen.

Daar waar de contour buiten de grens van het voorliggende bestemmingsplan is gelegen (zie bijgaande afbeelding), zal gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan een zogenaamd paraplubestemmingsplan worden vastgesteld om de zonegrens ook in de aangrenzende bestemmingsplannen juridisch vast te leggen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er geen woningen binnen het plangebied aanwezig zijn waarvan de geluidbelasting op de gevels hoger is dan 55 dB(A). Derhalve is binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan geen sprake van een sanerings-situatie.

Voor de nieuwbouwmogelijkheden voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen het plangebied is geen akoestisch onderzoek vereist. Zoals aangegeven in paragraaf 6.2 (in het voorontwerp 5.2) zijn alle wegen binnen 200 m van de ontwikkelingslocatie op het Winkelsteegh-terrein opgenomen in een 30 km-zone.

Conclusie

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de grens van het gezoneerde bedrijventerrein en de 50 dB(A)-contour industrielawaai zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

2 Waterschap Rivierenland

Inhoud reactie

Het waterschap geeft aan dat het plan conform de eisen en wensen vanuit haar beleid met betrekking tot de waterhuishouding is.

Beoordeling reactie

Deze reactie geeft geen aanleiding tot een reactie van gemeentewege.

3 Kamer van Koophandel centraal Gelderland

Inhoud reactie: revitalisering

De Kamer van Koophandel stemt in grote lijnen in met het voorliggend bestemmingsplan en heeft alleen opmerkingen over de volgende onderdelen. Gevraagd wordt om de bedrijven actief en structureel te betrekken bij de revitaliseringsplan voor het bedrijventerrein Winkelsteeg.

Beoordeling reactie

Het actief en structureel betrekken van de bedrijven/ondernemers bij het revitaliseringsplan maakt onderdeel uit van het proces.

Inhoud reactie: detailhandel

Het bevreemdt dat er detailhandelsvoorzieningen gerealiseerd worden bij het Philips Business en Innovation Center "FiftyTwoDegrees". Het is niet duidelijk om welke detailhandelsvoorzieningen het gaat. Tevens lijkt dit in strijd met het streven naar een clustering van kennisintensieve werkgelegenheid. In algemeen opzicht moet men terughoudend zijn voor het vestigen van detailhandel op een bedrijventerrein gezien de schaarse ruimte en de concurrentie met stadscentra.

Beoordeling reactie

Hoewel van oorsprong in het in dit bestemmingsplan opgenomen gedeelte van FiftyTwoDegrees geen detailhandel was gepland, is inmiddels het verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan het gebruik van een beperkt deel van het gebouw voor verkoopruimten. Omdat hiertegen gelet op de beperkte omvang geen bezwaren bestaan, is hiervoor een regeling opgenomen in de voorschriften.

In het multifunctionele bedrijvencentrum zoals opgenomen in het bestemmingsplan is geen sprake van detailhandelsvoorzieningen anders dan beperkte interne voorzieningen zoals een kantineverkoop. In het bestemmingsplan is in de bestemming 'Multifunctioneel bedrijvencentrum' dan ook detailhandel niet expliciet toegestaan.

Inhoud reactie: rotondes

Gevraagd wordt om aanleg van ruime rotondes gezien het vrachtverkeer.

Beoordeling reactie

Bij de toekenning van bestemmingen aan de gronden nabij de aansluiting van de Nieuwe Dukenburgseweg op de Weg door Jonkerbos is rekening gehouden met de mogelijke aanleg van een rotonde die ook voldoende ruim is voor vrachtverkeer. De eventuele aanpassing van (een gedeelte van) het Neerbossche circuit zal ook zodanig ruim worden uitgevoerd dat er geen problemen voor vrachtverkeer zullen zijn.

Inhoud reactie: milieu

Gezien de resultaten van milieuhygiënische onderzoeken nog niet verwerkt zijn, is het niet mogelijk dit aspect goed te beoordelen. In een later stadium wil de Kamer van Koophandel hier alsnog haar reactie op geven.

Beoordeling reactie

De diverse aspecten zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden neergelegd. Tijdens de tervisielegging van het ontwerpplan bestaat de mogelijkheid via een zienswijze te reageren.

Inhoud reactie: zone industriewaaier

De wijziging van de geluidszone is losgekoppeld van de procedure van het bestemmingsplan. Dit wordt gezien als onwenselijk en gevraagd wordt wat de achterliggende gedacht hiervan is. De gevolgen van de nieuwe geluidszone voor het bedrijfsleven zijn niet duidelijk. Dit kan voorkomen worden door de nieuwe geluidszone integraal in het bestemmingsplan op te nemen.

Er dient in het bestemmingsplan verduidelijkt te worden dat de kosten voor de sanering van de woningen met een te hoge geluidsbelasting niet verhaald worden op de bedrijven. In de toelichting wordt niet aangegeven wat de kosten van de sanering zullen zijn.

Beoordeling reactie

De ligging van de zonegrens industrielawaai (= 50 dB(A)-contour) is inmiddels bekend. De zone is deels binnen en deels buiten het plangebied gelegen en is (voor zover gelegen binnen het plangebied) op de plankaart aangegeven. De zone is gekoppeld aan het gedeelte van bedrijventerrein Winkelsteeg dat ten noorden van de Nieuwe Dukenburgseweg is gelegen, waar zoneringsplichtige bedrijven als bedoeld in de Wet geluidhinder zijn toegestaan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van een aantal woningen ten noorden van het bedrijventerrein hoger is dan 55 dB(A). Voor deze (flat)woningen geldt een saneringssituatie. Dit betekent dat moet worden onderzocht of de geluidbelasting kan worden gereduceerd tot 55 dB(A).

Over de saneringskosten zullen afspraken worden gemaakt met de betrokken bedrijven.

Inhoud zienswijze: beroep en/of bedrijf aan huis

Gevraagd wordt om het voorschrift om beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten niet toe te staan in bijgebouwen te laten vervallen.

Beoordeling reactie

Met betrekking tot de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten hanteert de gemeente Nijmegen de volgende beleidslijn, die in alle bestemmingsplannen op gelijke wijze is en wordt geïmplementeerd. Een bijgebouw is een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel. Bijgebouwen mogen dan ook niet worden gebruikt als woonruimte. In het verlengde hiervan is bepaald dat bijgebouwen ook niet mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Het toestaan van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen werkt namelijk zelfstandige praktijkjes in de hand zonder enige relatie met de woning en die bovendien door hun vrije ligging meer hinder zouden kunnen opleveren voor omwonenden dan voor de hoofdbewoner zelf. Wel mogen woningen en bijbehorende aan- en uitbouwen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Het laten vervallen van het niet toestaan van beroeps- en bedrijfsactiviteiten in bijgebouwen bij woningen is niet in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de bestemmingen nabij de aansluiting van de Nieuwe Dukenburgseweg op de Weg door Jonkerbos zijn gedeeltelijk aangepast in de bestemming Verkeersdoeleinden.
- de grens van het gezoneerde bedrijventerrein en de 50 dB(A)-contour industrielawaai zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

4 Brandweer Nijmegen

Inhoud reactie

Er worden geen (beperkt) kwetsbare functies toegelaten binnen de invloedsgebieden van risicobronnen. Conform artikel 13, lid 1 en 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is er geen verantwoordingsplicht betreffende het groepsrisico.

Brandweer Nijmegen richt zich op wat er in paragraaf 5.10 "Brandveiligheid" volgens hen zou moeten staan. Zij zijn voorstander om dit onderdeel onder te brengen in een algemene veiligheidsparagraaf.

In deze paragraaf zou niet moeten staan dat eventuele specifieke eisen aan de bebouwingsstructuur verband houden met het al dan niet kunnen beschikken over een hoogwerker. Een dergelijke koppeling tussen preventieve en repressieve maatregelen maakt veiligheid tot een kwetsbaar element. Indien tijdens een incident de hoogwerker al elders in de regio is ingezet, wordt de brandweer geconfronteerd met een dubbel probleem: geen hoogwerker beschikbaar terwijl de bebouwing daar juist op rekt.

Beoordeling reactie

Het voorstel van de brandweer ter vervanging van de huidige paragraaf is verwerkt.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid ziet de brandweer geen beperkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Nijmegen Goffert - Winkelsteeg", op voorwaarde dat bij een eventuele gedetailleerde uitwerking van deelplannen bovengenoemde voorwaarden in acht worden genomen en ter toetsing aan de brandweer worden voorgelegd.

5 Stadsregio Arnhem Nijmegen (KAN)

Inhoud reactie

Verzocht wordt om het regionale beleidskader, vastgelegd in het Regionaal Structuurplan en de daarvan afgeleide nota's zoals de Bedrijventerreinnota KAN toe te voegen aan hoofdstuk 2 van de toelichting. Tevens wordt er niet ingegaan op het Ontwerp Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen, waarin beleidsregels voor nieuwe bestemmingplannen zijn opgenomen. Voor zover van toepassing dient er aangegeven te worden hoe er invulling wordt gegeven aan de beleidsregels, in elk geval voor het parkeerbeleid.

Beoordeling reactie

De toelichting is aangevuld op basis van de genoemde beleidsdocumenten. Voor zover van toepassing is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de beleidsregels.

6 ProRail

Inhoud reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft ProRail aanleiding om het volgende op te merken: Geluid: op pagina 53 is geen aandacht besteed aan het geluid afkomstig van het railverkeer. Gevraagd wordt om een paragraaf inzake railverkeerslawaaï op te nemen.

Gezien de geluidzoneringskaart waarop een zone van 200 m aan weerszijden van het spoor aangegeven is, dient de gemeente middels een akoestisch onderzoek aan te geven in hoeverre wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A). Indien er bij de bouw van geluidsgevoelige objecten een hogere grenswaarde wordt aangevraagd wordt verzocht om ProRail als belanghebbende te informeren over de voortgang van de aanvraag.

Ten aanzien van de nieuwbouw van de woontoren nabij spoor wordt opgemerkt dat (toekomstige) bewoners ook (nachtelijke) overlast kunnen ondervinden van werkzaamheden aan het spoor. ProRail mag hierdoor niet gehinderd worden bij de uitvoering daarvan.

Beoordeling reactie

Binnen de 200 m-zone van de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch zijn in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd. Akoestisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Er is binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Nijmegen Goffert - Winkelsteeg" geen sprake van de nieuwbouw van een woontoren.

Inhoud reactie: externe veiligheid

Op pagina 61 van de toelichting wordt geen aandacht besteed aan de externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor. Nu is niet duidelijk in hoeverre rekening is gehouden met de huidige en geprognosticeerde vervoersstromen en of er veranderingen of overschrijdingen zijn voor de streef- of oriënterende waarden. Wanneer de huidige en geprognosticeerde vervoersstromen daartoe aanleiding geven dient voor het plangebied een risicoanalyse gemaakt te worden met behulp van de RBM II. Er wordt ook gewezen op de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" die op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

Beoordeling reactie

Over de aan de rand van het plangebied aanwezige spoorlijn Nijmegen-Den Bosch vindt geen risicovol vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, zo blijkt uit de Risicoatlas van de provincie Gelderland.

Inhoud reactie: spoorwegwet

Er wordt gewezen op artikel 19 t/m 25 van de Spoorwegwet, waar gezien de ligging van het plangebied rekening mee gehouden moet worden. Op grond van deze artikelen moet er vergunning of ontheffing verleend worden door ProRail voor onder andere het oprichten van bouwwerken of uitgravingswerkzaamheden nabij de spoorbaan.

Kabels en leidingen op, in, boven, onder of langs de spoorweg vallen onder het vergunningenregime van artikel 19 van de Spoorwegwet.

Beoordeling reactie

De gemeente Nijmegen is bekend met de in deze opmerking gestelde aangehaalde zaken.

Inhoud reactie: bestemming gronden ProRail

Er wordt vanuit gegaan dat de gronden van ProRail binnen het plangebied de bestemming Spoorwegdoeleinden zijn voorzien.

Beoordeling reactie

De gronden van ProRail zijn opgenomen binnen de bestemming Spoorwegdoeleinden.

Inhoud reactie: Wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheid

ProRail wil tijdig geïnformeerd worden, wanneer het college van burgemeester en wethouders

gebruik maakt van de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheid voor zover het bestemmingen betreft nabij de spoorbaan.

Beoordeling reactie

Wanneer aan bedoelde bevoegdheden toepassing wordt gegeven, zal dat op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt.

Inhoud reactie: overwegen

Gewezen wordt op de Tweede kadernota Railveiligheid (Veiligheid op de Rails die door de Tweede kamer in 2005 is vastgesteld. Er wordt gevraagd in hoeverre de ontwikkelingen invloed hebben op de veiligheid van de spoorwegovergangen. Dit zou opgenomen moeten worden in de paragraaf over verkeersveiligheid.

Beoordeling reactie

In het plangebied bevinden zich geen spoorwegovergangen.

Inhoud reactie: waterhuishouding

Wanneer er werkzaamheden uitgevoerd worden ten aanzien van de waterhuishouding, die invloed kunnen uitoefenen op de ligging en stabiliteit van de spoorbaan, wil ProRail graag tijdig van informatie voorzien worden.

Beoordeling reactie

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan.

7 VROM-Inspectie

Inhoud reactie: lpg-tankstations

Voor de drie in het plangebied gelegen lpg-tankstations geldt een plaatsgebonden-risicocontour van 110 m vanaf het vulpunt. Voor het groepsrisico geldt een afstand van 150 m. Onduidelijk is of de doorzet van deze drie tankstations is in de milieuvergunningen gemaximaliseerd. Daarnaast zijn op de plankaart geen risicocontouren voor de stations opgenomen. VROM-Inspectie verzoekt de plantoelichting en de plankaart op de opmerking aan te passen.

Beoordeling reactie

Voor alle tankstations is op 31 januari 2007 de jaarlijkse doorzet definitief vastgelegd in een actualisatie van de milieuvergunning. De jaarlijkse doorzet voor de drie stations is vastgelegd tot 1000 m³. Derhalve kan rekening worden gehouden met een plaatsgebonden risicocontour met een straal van 45 m. In het kader van externe veiligheid zijn de risicocontouren van Bevi-bedrijven opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, omdat deze geen directe gevolgen heeft voor de gebruiks- en vestigingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan binnen deze contouren biedt.

Inhoud reactie: Bevi-inrichtingen

In het plangebied zijn vier Bevi-inrichtingen gesitueerd (Hoes Errogas, Air products, NXP Semiconductors en Lincoln Smitweld). Voor Hoes loopt een milieuvergunningprocedure, in welke kader naar verwachting een Kwantitatieve Risico Analyse (QRA) moet worden opgesteld.

Op de plankaart met betrekking tot deze bedrijven zijn geen risicocontouren opgenomen. Bovendien is het onduidelijk of er zich binnen deze contouren (beperkt) kwetsbare objecten bevinden. Verzoek om de plantoelichting aan te passen en de risicocontouren voor de vier bedrijven op de plankaart in te tekenen.

Beoordeling reactie

In het kader van externe veiligheid zullen de risicocontouren van Bevi-bedrijven worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, omdat deze geen directe gevolgen heeft voor de gebruiks- en vestigingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan binnen deze contouren biedt.

Inhoud reactie: hogedrukgasleiding

In het westen van het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. In de plantoelichting is wel de veiligheidsafstand (14 m) opgenomen, maar niet de toetsingsafstand zoals ook vermeld in de circulaire "Zonering rondom hogedruk aardgasleidingen". Verzoek om in de toelichting ook de toetsingsafstand, de diameter en de druk van de gasleiding op te nemen.

Beoordeling reactie

Uit informatie bij de leidingbeheerder, de Gasunie, is gebleken, dat het hier gaat om een hogedrukgasleiding (N-576-67) met een aftakking (N-576-69) naar een verdeelstation aan de St. Teunismolenweg (achter nummer 34). De diameter van de leidingen is 12 inch en de druk 40 bar. Bij deze leiding hoort in deze bebouwde omgeving een minimale bebouwingsafstand 14 m en een toetsingsafstand van 30 m. Een en ander is opgenomen in de plantoelichting.

Inhoud reactie: luchtkwaliteit

Het plan moet worden getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit 2005. De plantoelichting geeft aan dat de meeste actuele berekeningen worden meegenomen in de toelichting (CAR II 5.0 model). Vooralsnog wordt uitgegaan van CAR II 4.1 model. Daarnaast ontbreken berekeningen over het jaar 2015. In hoeverre de emissie van de inrichtingen (puntbronnen) zijn meegenomen in het luchtkwaliteitonderzoek blijkt niet uit de plantoelichting. De invloed van het treinverkeer en de scheepvaart op het Maas-Waalkanaal ontbreken vooralsnog in de plantoelichting. Verzoek de toelichting aan deze opmerkingen aan te passen.

Beoordeling reactie

De paragraaf over luchtkwaliteit is aangepast.

Inhoud reactie: handhaving

In de plantoelichting is het onderwerp retrospectieve toets opgenomen. Uit de toelichting blijkt niet of er wel of geen retrospectieve toets is uitgevoerd en welke gevolgen dit heeft voor het bestemmingsplan. Verzoek om de plantoelichting hierop aan te passen.

Beoordeling reactie

In de plantoelichting is een retrospectieve toets opgenomen.

Conclusie

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- de risicocontouren van Bevi-bedrijven zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- in de toelichting zijn de diameter, de druk, de bebouwings- en toetsingsafstand van de gasleiding opgenomen.
- de paragraaf over luchtkwaliteit is aangepast.
- in de plantoelichting is een retrospectieve toets opgenomen.

9.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan zal de procedure van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening doorlopen.

