Nijmegen



omgevingsvergunning

Nijmegen Centrum Binnenstad - 2 (Bloemerstraat 133)

Versie: vastgesteld

Colofon

omgevingsvergunning

Nijmegen Centrum Binnenstad - 2 (Bloemerstraat 133)

IDN: NL.IMRO.0268.PB5002-

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Conclusie	7
1.4	Doel van het plan	8
Hoofdstuk 2	**Ruimtelijk beleid**	**9**
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.5	Conclusie	15
Hoofdstuk 3	**Ruimtelijke en functionele analyse**	**17**
3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	17
3.3	Conclusie	18
Hoofdstuk 4	**Randvoorwaarden/omgevingsaspecten**	**19**
4.1	Wonen	19
4.2	Cultuurhistorie	21
4.3	Archeologie	25
4.4	Economische Zaken	32
4.5	Milieu	33
4.6	Milieu conclusie	39
4.7	Verkeer	39
4.8	Natuur en Landschap	40
4.9	Water	46
4.10	Eindconclusie	47
Hoofdstuk 5	**Uitvoerbaarheid**	**49**
5.1	Inleiding	49
5.2	Economische uitvoerbaarheid	49
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
Hoofdstuk 6	**Bijlagen**	**51**
notitie Flora en Fauna		**52**
Stikstofberekening		**57**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het stadscentrum van Nijmegen heeft de laatste jaren grote veranderingen ondervonden. Een aantal binnenstedelijke locaties zijn herontwikkeld en hebben een schaalvergroting ondergaan. Plein 1944 is door de toevoeging van bebouwing opgedeeld in een pleingedeelte en een busstation. Aan dit busstation stond op een markante locatie het voormalige Luxor theater. Het pand, Bloemerstraat 133, stond voor langere tijd leeg, is in verval geraakt en in 2014 uitgeroepen tot lelijkste gebouw van Nijmegen. Het gebouw is in 2019 gesloopt. Deze markante locatie in het stadscentrum heeft de afgelopen jaren veel moeten inleveren in kwaliteit en wordt nu herontwikkeld.

De locatie kent een belangrijke maatschappelijke opgave. Er is een grote behoefte aan starterswoningen in de binnenstad.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het busstation Plein 1944.



Figuur 1: ligging van het plangebied

1.3 Conclusie

- De nieuwbouw sluit qua massa/hoogte aan op verschillende hoogteaccenten in de binnenstad met o.a. de nieuwbouw van Plein 1944 en busstation.
- De nieuwbouw sluit door geleed volume aan op de bestaande bebouwing aan de Bloemerstraat.
- De toevoeging van een winkel op maaiveld geeft levendig straatbeeld.
- Het gebouw sluit op alle drie de omliggende straten aan door grote gevelopeningen en de entrees op de Bloemerstraat en Regulierenstraat. Op de Bloemerstraat en Doddendaal is de relatie tussen privé en openbaar versterkt door glazen puien .

- Onder het gebouw is genoeg ruimte gereserveerd voor bergingen en fietsstalling van de woningen zodat er geen 'vervuiling' van de openbare ruimte in de directe omgeving optreedt.

1.4 Doel van het plan

Het doel van onderhavig projectbesluit is het juridisch planologisch kader te scheppen voor het realiseren van een winkel met daarboven 9 woonlagen aan de Bloemerstraat.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Sub a (Actuele regionale behoefte

Sub a (Actuele) regionale behoefte De te ontwikkelen locatie ligt in het stadsdeel Centrum. De locatie ligt tegen het winkelcentrumgebied aan. Het woonmilieu valt in de categorie stedelijk compact. Het plan levert een bijdrage aan meer kwaliteit en variatie in dit stadsdeel.

Ter onderbouwing van de actuele regionale behoefte naar woningen wordt verwezen naar de (regionale) woningmarktonderzoeken, verkenningen en visies.

Met de "Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030" hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.500 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130% nodig. Daarbij gaat het dus om totaal ongeveer 13.500 woningen. Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd.

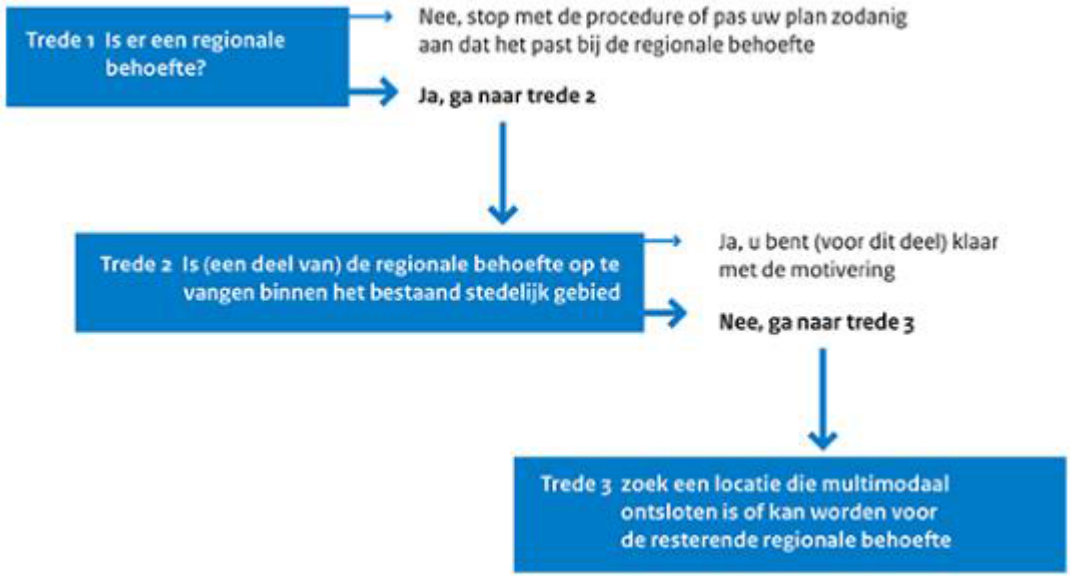
De regionale behoefte en deze regionale afspraak geeft de kwantitatieve behoefte aan woningen in Nijmegen weer. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).

Sub b Benutting van beschikbare gronden

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

Sub c Motivering locatie buiten bestaand stedelijk gebied

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



Figuur 2: Ladder voor duurzame verstedelijking

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

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de omgevingsvisie wij hier richting aan. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant:

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

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

- van bouwen van nieuwe woningen naar benutten van de bestaande voorraad
- van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd

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

2.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de Provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De Provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening:
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer:
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Er is geen beleid uit de Omgevingsvisie relevant in relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

De Omgevingsvisie bouwt o.a. voort op bestaand beleid, het coalitieakkoord 2018-2022, en de structuurvisie uit 2013. In oktober 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Door actualisatie blijft de Omgevingsvisie actueel.

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

- Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad
- Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen
- Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente
- Te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes
4 opgaven en 8 richtinggevende keuzes staat centraal in de Omgevingsvisie (zie figuren). Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen altijd bij te dragen aan de 4 grote opgaven uit de Omgevingsvisie, en bij voorkeur aan meer dan één tegelijkertijd.





4 opgaven
De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stadWe gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.
2. Sociale en gezonde stad
   Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen *sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.*
3. *Aantrekkelijke stad*
   Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.
4. *Duurzame stad*
   Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

<u>8 richtinggevende keuzes</u>

De 4 opgaven voor Nijmegen zijn goed te combineren, we kijken daarom naar integrale oplossingen. Waarbij we een vraagstuk vanuit meerdere invalshoeken benaderen en de oplossing bijdraagt aan het oplossen van meerdere problemen. Hieronder de kern van de richtinggevende keuzes uit de Omgevingsvisie.

1. Compacte, dynamische stad:
   Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemening.
   Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen. Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.
   Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.

2. Toekomstbestendige wijken
   Om tot een inclusieve en vitale stad te komen, streven we onder meer naar een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. In combinatie met de daarbij passende, bereikbare en goed toegankelijke voorzieningen. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen staan de leefwereld, het welbevinden en de gezondheid van

inwoners centraal. Tijdelijke functies en initiatieven ondersteunen we om verbeteringen te realiseren.

3. Groene, gezonde stad
   We willen als stad bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners en het verbeteren van de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving is daarbij een belangrijk integraal thema, waarbij het o.a. gaat om luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen.
   Dichtbij huis zijn er mogelijkheden om te ontmoeten, wandelen, spelen en sporten. Daarvoor ontwikkelen we o.a. een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes op stad- en wijkniveau.

4. Duurzame mobiliteit
   In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.
   Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

5. Energieopgave
   Ons doel is dat Nijmegen uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij is. Samen met andere gemeenten, waterschappen en de provincie stellen we een Regionale Energie Strategie (RES) op. Hierin maken we keuzes voor de opwekking van duurzame elektriciteit, de warmtetransitie in de gebouwde omgeving en de daarvoor nodige opslag- en energie infrastructuur. De RES geeft met zoekgebieden aan welke gebieden in de regio geschikt zijn voor de opwekking van hernieuwbare energie.

6. Groter centrumgebied
   De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroevers een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA, Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier, en Burchtstraat/Augustijnenstraat.

7. Sterke campussen
   De komende jaren blijven we investeren in de clusters Health & high Tech om nieuwe banen te creëren. We willen ruimte bieden aan nieuwe bedrijven en meewerken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dit doen we mede door te investeren in uitstraling en kwaliteit en door de mogelijkheden voor intensivering en functiemenging op campussen te onderzoeken. De Novio Tech Campus, Campus Heyendaal en de binnenstad zijn sterke campussen in Nijmegen.

8. We omarmen het kanaal
   We zien een samenballing van opgaven rondom het Maas-Waalkanaal. Hier zien we kansen voor intensivering en transformatie in de huidige woongebieden in Dukenburg, Lindenholt, Neerbosch-Oost, Hatert, groene gebieden en de werkgebieden Winkelsteeg en Oost-Kanaalhavens. Door de Kanaalzone tot ontwikkeling te brengen werken we o.a. aan een betere verbinding van Dukenburg en Lindenholt met de rest van de stad en geven we de bestaande wijken rondom het kanaal een impuls. De transformatieopgave vraagt om verdere verkenning en onderzoek.

2.5 Conclusie

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

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke en functionele analyse

3.1 Bestaande situatie

Na verwoesting van een groot deel van de binnenstad als gevolg van het bombardement in 1944 is er met de wederopbouw in een meer orthogonale structuur herbouwd. Het westelijk deel van de binnenstad Plein 1944 en omgeving is daar een duidelijk voorbeeld van. Tijdens de wederopbouw is er ook een aantal bioscoop/theatergebouwen in het centrum gerealiseerd. Zo ook het Luxortheater op de hoek Bloemerstraat-Doddendaal. Tot de jaren '80 is het Luxortheater in functie geweest. Daarna heeft het gebouw allerlei commerciële gebruikers gekend; horeca in de kelder en winkelruimte op de begane grond en de verdieping. Gaandeweg is het gebouw leeg komen te staan en in verval geraakt.

De binnenstad wordt gekenmerkt aan een differentiatie van bouwvolumes. Veel wederopbouwarchitectuur bestaat uit vier lagen. Deze hoogtes worden regelmatig doorbroken door hoogteaccenten uit verschillende tijdsperioden, in verschillende vorm en hoogte; verschillende kerken, klooster Doddendaal, maar ook recentelijke ontwikkelingen als de Hessenberg, Nimbus, en Plein 1944. Door oorlogshandelingen en het bombardement op Nijmegen (22 februari '44) is een deel van de hoogteaccenten in de directe omgeving verwoest. Denk hierbij aan de Augustijnenkerk en de St. Franciscuskerk. In de directe omgeving is daarmee en deel van de differentiatie in hoogte verloren gegaan,

Directe omgeving
De locatie bevindt zich aan het busstation Plein 1944, welke zorgt voor een entree van de binnenstad. De ontwikkelingen van plein 1944 hebben het busstation ingekaderd door nieuwbouw van een gedeeltelijk elflaags woongebouw in combinatie met voorzieningen in de plint.
De Bloemerstraat heeft een divers winkel- en horeca aanbod van veelal vier bouwlagen en is de verbinding tussen station en stadscentrum, voor zowel voetganger als openbaar vervoer. In de Regulierstraat en Doddendaal wordt voornamelijk gewoond. De bebouwing bestaat hier uit drie à vier bouwlagen waarbij platte daken worden afgewisseld met kappen.

3.2 Toekomstige situatie



Figuur 3: aanzicht nieuwbouw

Het bouwplan Herontwikkeling 'Luxor' Bloemerstraat 133 bestaat uit een appartementencomplex van tien lagen met commerciële ruimte op de begane grond. De negen woonlagen hierboven zullen bestaan uit 136 woningen waarvan 102 zeer klein (40-50 m2 GO), 25 woningen klein 60-70 m2 GO) en 9 woningen middelgroot (71-83 m2 GO). De kelder geeft ruimte voor bergingen en fietsenstallingen van de bewoners en overige opslag en installaties. De plint van het gebouw voorziet in een winkelruimte waarvan de entree zich bevindt aan de Bloemerstraat onder een royale overkapping. In de openbare ruimte wordt plek gerealiseerd voor een fietsenstalling ten behoeve van de supermarkt, De supermarkt is van het type 'mandjeswinkel' voorzieningen voor winkelwagens zijn niet noodzakelijk. In de lagen 1 t/m 9 bevinden zich de woningen, de hoofdentree hiervan ligt aan de Regulierstraat. De verschillende typen woningen zijn gelijk verdeeld over alle lagen. De grotere woningen zijn voorzien van een eigen buitenruimte en daarnaast is er een gemeenschappelijk gedeeltelijk overdekt dakterras voorzien op de dakverdieping. Met name aan de Doddendaal is de ruimte om entrees te voorzien beperkt. In dit deel van de Doddendaal zijn bushalten aanwezig. De troittoirs zijn relatief smal. Mede daarom zijn de entrees gesitueerd aan de Bloemerstraat voor de commerciële functie (aansluitend op het winkelgebied) en de entree voor de woningen aan de Regulierenstraat (aansluitend op overwegend woongebied).

Vanuit maatschappelijk oogpunt is de opgave om 136 woningen voor met name starters mogelijk te maken op deze locatie. Dit programma van eisen geeft de locatie een schaalvergroting welke denkbaar is in de binnenstad bestaande uit een diversiteit aan dichtheden en hoogtes. De combinatie van wonen met een commerciële ruimte in de plint zorgt voor een levendig straatbeeld.

Het programma van woningbouw is op deze locatie zo vormgegeven dat er een hoogteaccent aan het plein ligt en meedoet in het spel van hoogteaccenten. In de richting van de Bloemerstraat en Doddendaal wordt de gevel getrapt afgebouwd en zoekt aansluiting met zijn omgeving. De bebouwing aan de Bloemerstraat loopt trapsgewijs naar achteren op van 5 lagen aan de Bloemerstraat tot 10 lagen meer naar achteren. Aan de Regulierstraat en Doddendaal liggen de bovenste 3 lagen van de gevel terug ten opzichte van de hoofdmassa. Door het materiaalgebruik wordt dit versterkt. Vanaf maaiveld is de ervaring van het gebouw minder massief door deze differentiatie aan massa-opbouw. Inbreuk op privacy van omwonenden en schaduwwerking worden hierdoor beperkt.

3.3 Conclusie

- De nieuwbouw sluit qua massa/hoogte aan op verschillende hoogteaccenten in de binnenstad met o.a. de nieuwbouw van Plein 1944 en busstation.
- De nieuwbouw sluit door geleed volume aan op de bestaande bebouwing aan de Bloemerstraat.
- De toevoeging van een winkel op maaiveld geeft levendig straatbeeld.
- Het gebouw sluit op alle drie de omliggende straten aan door grote gevelopeningen en de entrees op de Bloemerstraat en Regulierenstraat. Op de Bloemerstraat en Doddendaal is de relatie tussen privé en openbaar versterkt door glazen puien.
- Onder het gebouw is genoeg ruimte gereserveerd voor bergingen en fietsstalling van de woningen zodat er geen 'vervuiling' van de openbare ruimte in de directe omgeving optreedt.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden/omgevingsaspecten

4.1 Wonen

4.1.1 Woonbeleid

Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030” hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.500 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130% nodig. Daarbij gaat het dus om totaal ongeveer 13.500 woningen. Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd. Daaruit blijkt een enorme kwantitatieve opgave. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).

Regionaal woningmarktonderzoek 2019

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers. Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen.

Demografische ontwikkeling Nijmegen

De komende jaren blijft de bevolking van Nijmegen groeien, daarover zijn alle prognoses het eens. Over hoe sterk die groei zal zijn, zijn er uiteenlopende scenario's, van 185.000 tot 195.000 inwoners in 2030. De toename zal het sterkst zijn bij de groep zeventigplusser.

Woonbehoefteonderzoek 2019

Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

Kwalitatief ligt de behoefte op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad; met name behoefte aan appartementen. In de vrije sector huur richt de vraag zich ook met name op

appartementen. In de koopsector is er vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. In de woonmilieus met veel functiemenging richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur). In de andere woonmilieus gaat de voorkeur naar grondgebonden koopwoningen uit. Vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen.

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

In samenhang met de Nijmeegse omgevingsvisie is op basis van het woonbehoefteonderzoek een uitvoeringsagenda wonen opgesteld.

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de OV-knooppunten.

Coalitieakoord 2018-2022

In het coalitieakkoord Nijmegen “Samen Vooruit 2018-2022” zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: bouwen aan een aantrekkelijke stad. We maken groei mogelijk en zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft.

Planningskader wonen met zorg voor ouderen 2017

Met het planningskader wonen met zorg voor ouderen hebben we de behoefte voor toekomstige huisvesting van ouderen en mensen met een beperking in de sociale huur in kaart gebracht. Uitgangspunt van het planningskader is maximaal inzetten op het bouwen van levensloopgeschikte woonruimten

4.1.2 Doorwerking plangebied

Bloemerstraat 133 is gelegen op een centrale locatie in het centrum van Nijmegen, pal aan het Plein 1944. Het centrumgebied leent zich bij uitstek voor een diversiteit aan functies. Om de levendigheid van het gebied als geheel te bevorderen is het wenselijk om werkfuncties en wonen te combineren in dit gebied. De werk of winkelfuncties zorgen voor activiteit overdag terwijl de woonfunctie ervoor zorgt dat het gebied ook 's avonds niet verlaten is.

Het plan behelst de realisatie van 136 zelfstandige woningen. Het gaat hierbij om 102 zeer kleine woningen (Gebruiksoppervlakte (GO) < 50m2), 25 kleine woningen (GO 51-70m2) en 9 woningen van een GO 71-90m2. Dit past binnen de vraag naar appartementen die we terug zien in het woonbehoefteonderzoek en de Uitvoeringsagenda Wonen.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Rijksbeleid

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen gebouwen, objecten en structuren met cultuurhistorische waarde te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en in het bestemmingsplan te verankeren.

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig. Het plangebied ligt binnen het door het rijk aangewezen nationale wederopbouwgebied 'Nijmegen Binnenstad'. Aan het instrument 'nationaal wederopbouwgebied' is geen specifieke regelgeving verbonden. Er liggen geen rijksmonumenten in de onmiddellijke omgeving.

4.2.2 Gemeentelijk beleid

De nota Cultuur Erfgoed, die op 15 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij gebiedsontwikkelingen de eigen identiteit van de locatie te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplangebied valt binnen gebiedstype 3 van de cultuurhistorische beleidskaart. In deze gebieden is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en/ of historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en/of cultuurlandschap. Bij de bebouwing die geen beschermde status heeft gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen.

Kenmerken van de bebouwing, zoals hoofdvorm en omvang, worden beschouwd als onderdeel van de identiteit van een plek.

In deze gebieden zijn cultuurhistorische waarden een middel om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit te geven en de identiteit van een gebied herkenbaar en het verleden zichtbaar te houden en te versterken. Er is daarom veel aandacht voor cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen in gebiedstype 3. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar worden afgestemd op het karakter van het gebied.

De Monumentenverordening is de juridische basis om monumenten en gebieden te kunnen beschermen. De aanwijzing tot gemeentelijk monument wordt ingezet voor objecten en gebouwen die dusdanig belangrijk en karakteristiek zijn voor Nijmegen dat ongewenste wijzigingen en sloop op voorhand voorkomen moeten worden. Niet alle cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn beschermd. Daarom heeft de gemeente ter completering van het monumentenbestand een aandachtspandenlijst vastgesteld. Op de aandachtspandenlijst staan alle gebouwen, objecten en terreinen die in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijk monumentenlijst, als gemeentelijk of archeologisch monument of als identiteitsbepalend object. De aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsbeeld wordt ingezet voor (delen van) buurten/ wijken met een bijzondere verkaveling, een vanuit cultuurhistorisch belangwekkend stratenplan of stedenbouwkundige structuur. Onder de bescherming kunnen onder meer voor- en zijgevels vallen, erfafscheidingen, straatprofielen en straatmeubilair.

Het plangebied ligt in het na de Tweede Wereldoorlog wederopgebouwde stadscentrum van Nijmegen. Aanwijzing tot gemeentelijk beschermd stadsbeeld van dit gebied is in voorbereiding. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied staan enkele gemeentelijke monumenten uit de wederopbouwperiode zoals de Carolusbioscoop, Plein 1944 nummer 28 en het bedrijfsverzamelgebouw op de kop van Plein 1944. Het voormalige Karmelietenklooster met de kerktoren van de grotendeels gesloopte Augustinuskerk aan de Doddendaal en de tegenoverliggende ouderenhuisvesting Huize Doddendaal met het hofje aan de Doddendaal staan op de aandachtspandenlijst.

Historisch-ruimtelijke ontwikkeling

Nijmegen was één van de zwaarst getroffen Nederlandse steden tijdens de Tweede Wereldoorlog. Op 22 februari 1944 veegde een gelegenheidsbombardement van uit Duitsland terugkerende Amerikaanse bommenwerpers de binnenstad en de stationsomgeving vrijwel geheel van de kaart, waarbij veel burgerslachtoffers vielen. Bij het bevrijdingsoffensief in september van hetzelfde jaar werden het oostelijk deel van het centrum en de omgeving van de Waalbrug en de Batavierenweg zwaar getroffen. Hoewel de gemeente direct na het bombardement een eerste opdracht gaf voor een wederopbouwplan, vergde het heel wat overleg voordat er in 1946 een definitief plan lag. Het werd een compromis waarin de behoefte aan modernisering werd gecombineerd met een globaal behoud van de historische identiteit van het stadscentrum.

De gemeente stelde in 1945 W.J. Gerritsen als supervisor aan. Hij moest de stedenbouwkundige opzet van het wederopbouwplan en de architectuur met elkaar in overeenstemming brengen. Hij streefde bij de afzonderlijke wederopbouwpanden naar evenwicht in maat en schaal en daarbinnen naar maximale variëteit in compositie, kleur en materiaal. De bouwstijl werd een mengvorm van traditioneel en modern. Bij de herbouw van de binnenstad hechtte de gemeente veel belang aan een goede bereikbaarheid met de auto. De verkeersruimte werd vergroot en bestaande straten verbreed. In totaal nam het grondoppervlak voor straten en pleinen met twintig procent toe. De woonfunctie werd teruggedrongen, net als het aandeel bedrijven dat niet gebonden is aan het centrum, zoals industrie. Nieuwe elementen waren het centrale Plein 1944 en de expeditiehoven voor de bevoorrading van winkels. Van de vier binnenstadskerken zijn er bij de wederopbouw twee herbouwd, waarvan de voormalige Augustinuskerk er een was.

Vanaf eind jaren zeventig werd de auto juist geweerd uit het centrum. De wederopbouwstraten en pleinen werden daarna als te breed en te groot ervaren. Dit gold vooral voor Plein 1944. Uiteindelijk ontwierp architect Sjoerd Soeters een nieuw plan, dat in 2014 is opgeleverd. Hij verkleinde de openbare ruimte door een nieuw bouwblok toe te voegen, dat het busstation scheidt van de rest van het plein, dat daardoor aan intimiteit won. De bestaande architectuur werd gerestaureerd, terwijl voor de nieuwe gebouwen inspiratie werd gezocht bij de omliggende wederopbouwarchitectuur. Hierdoor heeft Plein 1944 ondanks de ingrijpende transformatie zijn wederopbouwkarakter behouden.

Het plangebied ligt op de hoek van de Bloemerstraat en de Doddendaal en van de Doddendaal en de Regulierstraat. De hoek kijkt uit op het tijdens de wederopbouw nieuw aangelegde centrumplein, Plein 1944. De loop van de Bloemerstraat werd deels gewijzigd en opgenomen in de nieuwe rechtstreekse verbinding tussen de spoortunnel en de Grote Markt. In het wederopbouwplan was Plein 1944 bestemd voor het uitgaansleven. Maar liefst drie bioscopen grensden aan het plein. In het plangebied staat nu nog de voormalige Luxorbioscoop, een schepping van de bekende Nijmeegse architecten Meerman en Van der Pijll.



Figuur 4: aanzicht plein 1944 in het verleden

Cultuurhistorische waarden

Op basis van een eerder uitgevoerd onderzoek van de wederopgebouwde binnenstad van Nijmegen is vast komen te staan dat in het gebied aanzienlijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, vandaar dat het in de Erfgoednota waarde 3 heeft gekregen, direct onder waarde 4, die betrekking heeft op gemeentelijk- en rijksbeschermde gebieden. De waarde is inmiddels herkend door het rijk, die het gebied in de 'Visie Erfgoed en Ruimte' van 2011 heeft aangewezen tot nationaal wederopbouwgebied. De nabijgelegen gemeentelijke monumenten en aandachtspanden zijn gave en herkenbare voorbeelden van de architectuur van de wederopbouw en van groot architectuurhistorisch en/ of stedenbouwkundig en cultuurhistorisch belang.

Gevolgen van het planvoornemen

Op het plangebied stond de voormalige Luxorbioscoop, een schepping van de bekende Nijmeegse architecten Meerman en Van der Pijll. De bioscoop was al sinds lange tijd niet meer in functie. Het bioscoopgebouw zelf had in de loop der jaren zoveel ongelukkige transformaties doorgemaakt, dat bescherming niet meer aan de orde is. Het gebouw is gesloopt en op het

terrein zal een appartementengebouw van 10 lagen plus dakopbouw verrijzen. Om enigszins aan te sluiten bij de belendende vierlaagse bebouwing aan de Bloemerstraat loopt het toekomstige gebouw hier trapsgewijs naar achteren op van 5 lagen aan de Bloemerstraat tot 10 lagen meer naar achteren. Aan de Doddendaal telt het gebouw 10 lagen op de hoek, terwijl meer naar achteren en aan de Regulierenstraat trapsgewijs oploopt van 7 tot 10 lagen. De tienlaagse hoek ligt tegenover het vier- en vijflaagse verzamelgebouw en gemeentelijk monument op de kop van Plein 1944.

Het beoogde plan kent een fors programma, waardoor het gevaar bestaat dat het in schaal en maat de belendingen zal overvleugelen. Dit geldt voor de vierlaagse bebouwing aan de Bloemerstraat, Huize Doddendaal aan Parkdwarsstraat en Doddendaal en ook voor het woon-winkelgebouw op de kop van Plein 1944, dat vóór de recente ontwikkeling van Plein 1944 het grootste gebouw aan het plein was. Door het slim schuiven met de programmering is echter een massa-opbouw mogelijk gebleken, die zich zo optimaal mogelijk in de context voegt, waardoor een abrupte schaalsprong zoveel mogelijk wordt vermeden. Zo is de hoek uitgevoerd als torenachtig element, waardoor het aantal bouwlagen, direct grenzend aan de belendingen kon afnemen en worden de bovenste verdiepingen als setback uitgevoerd. Daarbij moet eveneens in acht worden genomen dat de schaalsprong van Plein 1944 en omgeving reeds eerder is ingezet met de transformatie van het Plein in 2010-2013.



figuur 5: Ontwikkeling Plein 1944 2010-2013

4.2.3 Conclusie

Het plan heeft wederom een forse wijziging van de schaal, maat en het gevelbeeld van de wederopgebouwde binnenstad tot gevolg. Gelet op het gegeven echter dat de schaalsprong als gevolg van een eerdere transformatie reeds is ingezet en het feit dat het beoogde gebouw zich door een slimme proportionering van de bouwmassa zo goed mogelijk in de context voegt, bestaan er vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen overwegende bezwaren tegen het planvoornemen.

4.3 Archeologie

4.3.1 Rijksbeleid

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 en de eventuele op te leggen maatregelen dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de (voormalige) Monumentenwet 1988 via de Wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

Met het in werking treden van de Erfgoedwet op 1-7-2016 is de Monumentenwet 1988 grotendeels vervallen. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdstukken II, paragrafen 2 en 3, IV, V, paragrafen 1 en 9, en VI van de Monumentenwet 1988, zoals die luidden voor inwerkingtreding van deze wet, nog van toepassing. Hoofdstuk V regelt de Archeologische Monumentenzorg.

Het Besluit ruimtelijke ordening Artikel 3.1.6, lid 5 regelt de omgang van het bestemmingsplan met de in een gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Dit wordt straks onderdeel van de Omgevingswet. Dit komt er op neer dat tenzij dit reeds in een milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is vastgelegd, er ten minste in het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.3.2 Gemeentelijk beleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Nijmegen is er, in overeenstemming met Malta en de Erfgoedwet, op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die mede als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen. De Structuurvisie voor Nijmegen uit 2013 legt nadrukkelijk een koppeling tussen archeologie en lokale identiteit, en als bron of inspirator voor toerisme, een economisch belangrijke factor in de economie van de gemeente Nijmegen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor nieuwe bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

Het streven van de gemeente Nijmegen is in eerste instantie gericht op behoud in situ. Planaanpassingen kunnen de kosten voor archeologisch onderzoek overbodig maken of sterk beperken. Initiatiefnemers wordt dan ook aangeraden in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan inzake de mogelijkheden om te kijken naar de best mogelijke opties. Het kan daarbij gaan om adviezen voor de soort van archeologisch onderzoek die het beste gekozen kan worden of om de mogelijkheden van archeologie sparend bouwen te bekijken.

4.3.3 Bestaande archeologische waarden

Het plangebied Bloemerstraat 133 ligt in een gebied met de dubbelbestemming waarde 3.

Waarde 3 wordt aan een gebied toegekend vanwege de hoge waarde van de in het gebied aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Het plangebied bevindt zich in een deel van de stad Nijmegen dat vanuit de middeleeuwen al bewoond was of in gebruik was als onderdeel van diverse vestingwerken. Op basis van landschappelijke gegevens en de resultaten van diverse onderzoeken in en rond het huidige stadscentrum zijn ook oudere vondsten en sporen te verwachten, bijvoorbeeld uit de Romeinse tijd.

4.3.4 Doorwerking plangebied

Het was niet mogelijk om voorafgaand onderzoek binnen het plangebied uit te voeren. Het pand is in twee fasen bovengronds gesloopt, de ondergrondse funderingen en kelders zullen, zo was begin 2020 het plan, zoveel mogelijk hergebruikt worden als basis voor de nieuwe ontwikkeling.

Toch zal een deel van de ondergrondse bouw gesloopt gaan worden. De gemeente Nijmegen heeft daarom besloten de fase van onderzoek naar de fase van de benodigde omgevingsvergunning door te schuiven. Dit zal de vorm moeten krijgen van een opgraving in de variant van archeologische begeleiding. Hiervoor is een vooraf door de gemeente Nijmegen goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen verplicht.

De reden voor deze maatregel ligt besloten in de uitkomsten van enkele in de directe omgeving uitgevoerde onderzoeken. Het meest van toepassing is het onderzoek dat enkele jaren gelden op Plein 1944 is uitgevoerd (Kloosterman 2019) en waarbij werd aangetoond dat de middeleeuwse stad Nijmegen aan de zuidzijde een tijd lang een dubbele verdedigingsmuur heeft gehad, met voor elke muur een gracht. De datering van de tweede muur en gracht ligt in de periode 1400-1425.



Figuur 5: profiel door gracht 1, opname richting het westen (BLAN).

Figuur 5. De noordelijke of binnenste gracht zoals die op Plein 1944 werd aangetroffen. Deze foto is afkomstig uit Kloosterman 2019. De twee rood-witte jalons die de gracht flankeren zijn 2 meter hoog. Linksboven is nog het voormalige InterSport-gebouw te zien.

Wat zuidelijker, vrijwel pal tegen de winkels aan de zuidkant van het Plein 1944, werden de resten van de buitenste stadsmuur en een toren ontdekt. Deze toren, al snel tot Verloren Toren omgedoopt, is later na restauratie ondergebracht in de nabijgelegen parkeerkelder.



Figuur 6:. De zogenaamde Verloren Toren van boven gefotografeerd. Links en rechts zijn de aanzetten van de buitenste stadsmuur te zien en bovenin kan men de rooilijn van de winkels net nog zien.

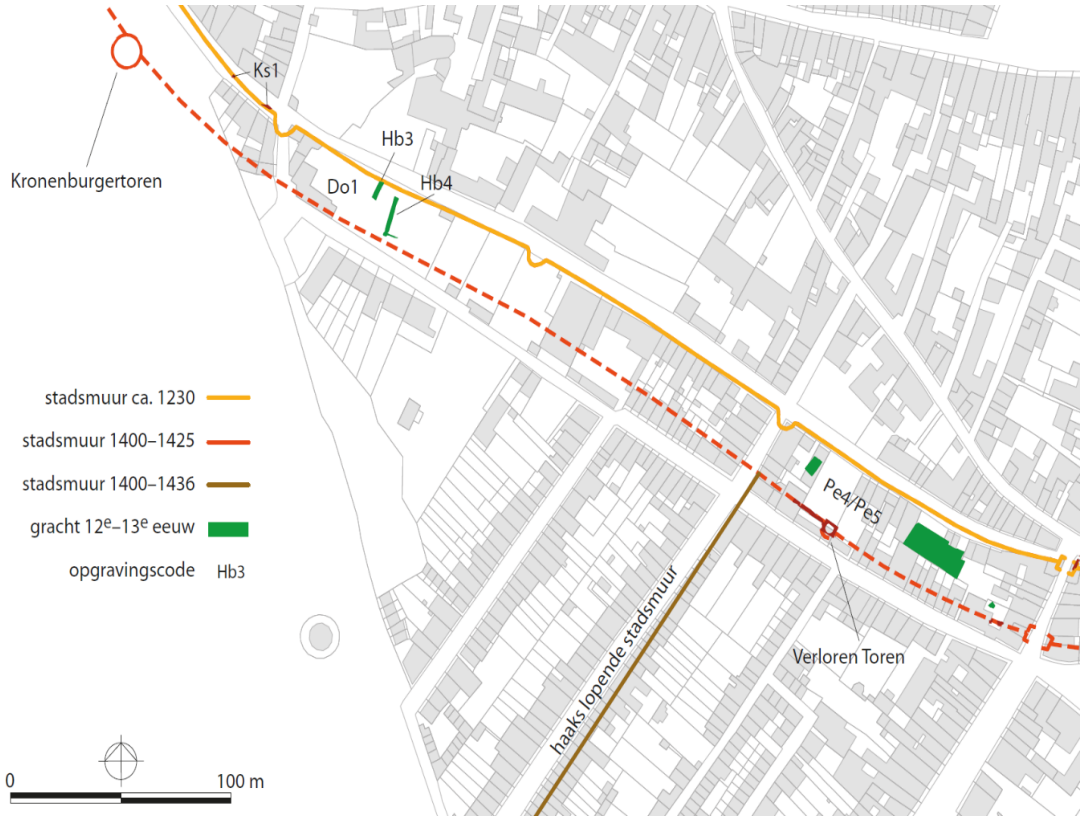
Op basis van dit onderzoek en dat aan de Hessenberg (De Roode en Harmsen 2014) is gekeken naar de mogelijke of meest waarschijnlijke loop van deze stadsmuur. De bouwhistoricus Hundertmark wees er daarbij op dat de Kruittoren in het Kronenburgerpark in een rechte lijn lijkt te liggen met deze muur. Dat zou die toren in één klap ook ouder maken dan nu nog wordt gedacht. Onderstaande foto laat zijn these duidelijk zien:



Figuur 7: De Verloren Toren en de Kronenburgertoren of Kruittoren op de achtergrond. De rode pijl geeft het mogelijke verdere verloop van de stadsmuur aan.

Afhankelijk hoe men de rode lijn op de afbeelding hierboven laat aansluiten op de Kruittoren loopt de muur gedeeltelijk of geheel door het plangebied heen. Omdat aan de zuidkant (op de foto links) van de muur nog de genoemde tweede gracht loopt, is van deze vrij zeker aan te nemen dat die door het plangebied loopt.

Dit is echter niet alles. Na een korte periode breidt de stad Nijmegen zich verder naar het zuiden uit. Ook dit deel wordt door middel van een muur en gracht beschermd. Aan de westzijde loopt de huidige Bloemerstraat parallel met deze muur. Dat is geen toeval. Op onderstaande kaart is die uitbreiding te zien, geplot op het stratenplan zoals dat tot 1944 bestond. Niet afgebeeld is dat er ten westen van de muur, aan de buitenzijde, eveneens een gracht moet hebben gelopen. Die gracht doorkruist zeer waarschijnlijk het plangebied aan de (zuid-)oostelijke kant. Of deze gracht net zo groot en diep is als de gracht op afb. 1 is nu nog niet duidelijk. Mochten er grondroerende ingrepen in dit deel van het plangebied plaats vinden dan is dat aanleiding om na te gaan of en wat er van deze gracht nog aanwezig is.



Figuur 8: Een detail uit afb. 2.8 uit De Roode en Harmsen 2014. Het laat heel mooi de relatie tussen het stratenpatroon en de oude vestingwerken zien. De gracht die bij de nieuwere stadsmuur hoort loopt waarschijnlijk door het plangebied.

Relevante literatuur:

- R. Kloosterman, Archeologisch onderzoek op de Scheidemakershof en Plein 1944 te Nijmegen. Proefsleuvenonderzoek, een opgraving en een opgraving, variant archeologische begeleiding, Archeologische Berichten Nijmegen – Rapport 93, Nijmegen 2019.
- F. de Roode en C. Harmsen, Opgravingen op de Hessenberg 2. Een stadskasteel, Begijnhuis, klooster en weeshuis op de 'Hezesche Bergh', Archeologische Berichten Nijmegen – Rapport 50, Nijmegen 2014.

4.3.5 Bestemmingsplanregels

Voor het hele bestemmingsplangebied blijft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 gelden.

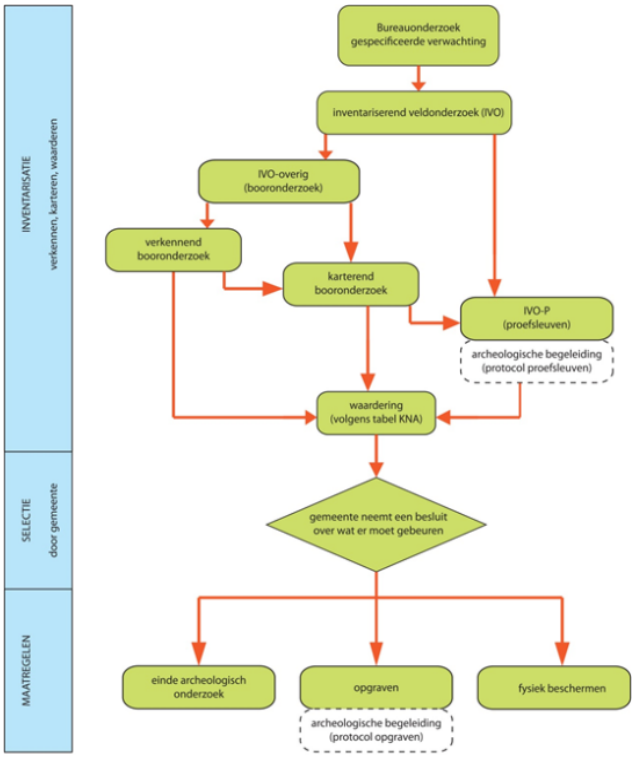
Met de aanlevering van het door de gemeente goedgekeurde eindrapport van het hierboven beschreven onderzoek is aan de eisen van de te verlenen omgevingsvergunning voldaan. Dit rapport zal dan kunnen dienen om de waarde van het gebied op een nader moment bij te stellen.

4.3.6 Benodigd onderzoek

Zoals met de initiatiefnemer al is afgesproken zal er bij de sloop van de fundering aan de (noord-) westelijke korte zijde archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Daarbij zal de aandacht in eerste instantie uitgaan naar de mogelijke aanwezigheid van de buitenste gracht uit het begin van de 15de eeuw en de iets ten noorden daarvan lopende muurfundamenten.

Mochten er op andere plekken binnen het plangebied nog andere bodemroerende ingrepen plaatsvinden, waarbij voorheen onverstoorde lagen geraakt worden, dan zal ook daar archeologisch onderzoek moeten plaats vinden.

Er zijn verschillende opties voor het te verrichten archeologisch onderzoek, die hieronder kort worden weergegeven.



archeologisch onderzoeksproces

Uitgebreid archeologisch onderzoekschema, naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Het ruitje in het midden van de bovenstaande afbeelding staat voor het rapport dat moet aantonen hoe het met de archeologie binnen het plangebied is gesteld. De daarboven staande

onderzoekstappen kunnen elkaar opvolgen, maar er kan ook gekozen worden om maar één bepaald soort onderzoek uit te voeren. In het algemeen geldt dat hoe lager men in de boom komt, hoe hoger de kosten worden, maar ook dat de data die gegenereerd worden steeds beter worden. Als een onderzoek onvoldoende duidelijkheid biedt kan het nodig zijn een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Elk project is maatwerk, waarbij het aan te bevelen is nauw contact te houden met het bevoegde gezag: de gemeente Nijmegen.

Op basis van het advies kan de gemeente maatregelen opleggen. Deze variëren van het vrijgeven van het terrein tot het nemen van langdurige fysieke beschermingsmaatregelen. Een andere vorm kan het behoud van de archeologische waarden zijn door middel van een opgraving. Dit wordt ook wel behoud ex situ genoemd.

In de voorliggende situatie is voor maatwerk gekozen, in de vorm van een opgraving, variant archeologische begeleiding. Nadere details van het onderzoek zullen worden geregeld in het verplichte archeologische Programma van Eisen. Op basis van de ons nu ter beschikking staande resultaten zal het onderzoek zich voornamelijk richten op de middeleeuwse stadsverdediging. Resten uit andere perioden zijn echter niet uitgesloten. De aard en omvang van bodemroerende ingrepen zal de omvang van het uit te voeren archeologisch onderzoek bepalen.

4.3.7 Meldingsplicht artikel 5.10 en 5.11 Erfgoedwet

Archeologische vondsten dan wel waarnemingen gedaan bij niet-archeologisch onderzoek moeten gemeld worden op basis van de artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Dit soort vondsten wordt aangeduid als toevalsvondst.

Om het documenteren van toevalsvondsten en waarnemingen mogelijk te maken, verdient het aanbeveling de volgende standaardtekst bij de vergunningverlening op te nemen, die refereert aan de wettelijke meldingsplicht van archeologische waarden (ex artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet):

Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.10).

Degene die bij het opsporen van archeologische monumenten, zonder het verrichten van een opgraving, waarnemingen doet, waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat die waarnemingen van belang zijn voor de archeologische monumentenzorg, meldt die waarnemingen zo spoedig mogelijk bij Onze minister (artikel 5.11). Deze melding kan in de praktijk worden gedaan bij het bevoegd gezag archeologie van de gemeente Nijmegen.

4.4 Economische Zaken

Nijmegen kent een fijnmazig net aan winkelcentra in de stad, bestaande uit de binnenstad, wijkcentra en buurtwinkelcentra. Beleid is om dit bestaande netwerk te behouden en daar waar nodig te versterken. Tegelijkertijd willen we ruimte bieden aan nieuwe initiatieven op winkelvlak.

Ieder winkelcentrum heeft een eigen functie. Zo is de Nijmeegse Binnenstad gericht op recreatief winkelen. De bezoeker gaat naar de binnenstad voor het breed palet winkels. Hij gaat voor het vergelijkend winkelen. Ook gaat hij steeds meer naar de binnenstad omdat daar iets te beleven valt. Hierdoor verandert het karakter van de binnenstad en is steeds minder gericht op winkelen alleen, maar op verblijven en beleven.

De zuivere leegstand in het kernwinkelgebied van het stadscentrum ligt in 2020 rond de 6% en kan worden gezien als frictieleegstand. De effecten van de Corona-crisis zijn in 2020 nog niet terug te zien in de leegstandscijfers. De invulling van deze markante plek in het hart van ons kernwinkelgebied, zal naast toename van het aantal bewoners van ons stadscentrum ook op een andere manier bijdragen aan een toename van het aantal consumenten. Een supermarkt op deze locatie zal voor meer bestedingsverkeer zorgen en met de aanpak van de hoek Bloemerstraat - Plein 1944 ook voor een verbeterde uitstraling van het gebied. Hierdoor neemt het verblijfsklimaat toe en daarmee ook vestigingsklimaat.

Op dit moment is een nieuw Actieplan voor de binnenstad in voorbereiding. In dit Actieplan wordt ook een kort analyse en visie op de binnenstad opgenomen. De nieuwe Stadscentrummonitor 2020-2021 en een geactualiseerde Weerbaarheidsanalyse van de Binnenstad staan aan de basis van deze analyse. Voor de Bloemerstraat houdt de analyse in dat de winkelfunctie blijvend wordt toegestaan, daarnaast wordt ingezet op functieverandering naar functies als ambacht en dienstverlening. Primaat voor winkelen blijft bij de binnenstad. We houden vast aan een compacte binnenstad. Met het toevoegen van winkelmeters wordt met name aan de randen van het kernwinkelgebied voorzichtig omgegaan.

4.4.1 Doorwerking plangebied

Het pand Bloemerstraat is centraal gelegen in het A1-kernwinkelgebied, direct verbonden met Plein 1944. Voorheen was het een winkel, bestaande uit meerdere lagen detailhandel. In het kernwinkelgebied is de functie “detailhandel” toegestaan. Supermarkt op deze locatie is passend binnen het beleid.

4.5 Milieu

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1.1 Wettelijk kader

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in bestemmingsplannen vast te leggen is gebruikgemaakt van milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe bedrijfsactiviteiten op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies.

4.5.1.2 Analyse

Het bouwplan omvat een woongedeelte en een winkelgedeelte met fietsenkelder. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangesloten bij het bestaande bestemmingsplan waarbij de toelaatbaarheid van bedrijven gekoppeld is aan de "Staat van Bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen". Het betreft een algemene lijst, gebaseerd op de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Bedrijven die in gebieden met gemengde functies goed samengaan met een woonfunctie (milieucategorie 1 en 2) zijn binnen de bestemmingen Centrum, Gemengd-3, Gemengd-4 en Gemengd-5 toegestaan.

De winkelfunctie is een bedrijfscategorie die valt onder categorie 1 met een richtafstand van 0 meter voor gemengde gebieden, waarvan hier sprake is. Op grond hiervan is de winkel in principe toelaatbaar. In het kader van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening dienen echter alle geluidniveaus te worden beschouwd. In deze omgevingsvergunning zal worden vastgelegd dat de winkel alleen in de dagperiode (7:00 -19:00 uur) kan laden en lossen. Hinder van deze activiteiten wordt over het algemeen alleen ervaren in de avond en nachtperiode. Gezien het binnenstedelijke karakter van de locatie, waarbij de laad en losactiviteiten in de dagperiode zullen opgaan in het achtergrondgeluid, is de verwachting dat deze activiteiten niet zullen leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu.

4.5.2 Bodem

Er is geen bodemonderzoek nodig, omdat

- het bestaande bouwwerk zo wordt gebouwd dat het er op neer komt dat enkel met een kelder wordt uitgebreid;
- én in ons bodeminformatiesysteem geen aanwijzing is gevonden dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden;
- Uit de historische informatie blijk dat de locatie na de tweede wereldoorlog is herbebouwd en er mogelijk oorlogspuin in de bodem ligt; bij een bodemonderzoek ter plaatse van het tegenoverliggende Plein 1944 vielen de verontreinigingen ten gevolge het oorlogspuin echter mee. Fysiek kan men dus nog wel veel puin tegenkomen onder het gebouw.

Daarom zullen er zover het de bodem betreft geen bijzondere financiële of milieutechnische problemen bestaan. Voor deze locatie geldt dat geen bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling.

4.5.3 Geluid

4.5.3.1 Wettelijk kader

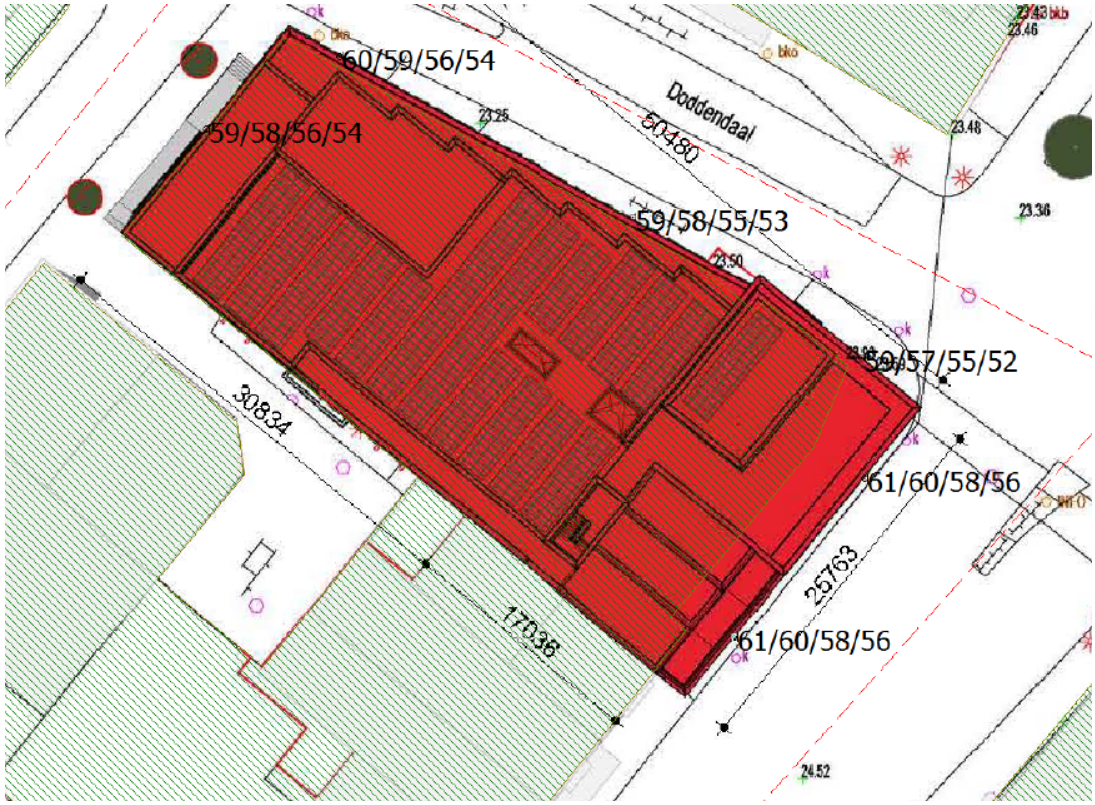
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidhinder dat wordt veroorzaakt door autoverkeer, railverkeer en industrie op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

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

4.5.3.2 Plangebied

Op het perceel Bloemerstraat 133 worden nieuwe woonbestemmingen mogelijk gemaakt. De omliggende wegen zijn 30 km wegen en hebben dus geen geluidszone. De geluidsbelasting door het verkeer op deze wegen hoeft niet te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

In het kader van goede ruimelijke ordening is de geluidsbelasting door het verkeer op de omliggende 30 km wegen bepaald en daaruit blijkt dat de geluidsbelasting dermate hoog is dat het niet gewenst is om woningbouw toe te staan zonder rekening te houden met de geluidsbelasting. Er hoeft dus geen hogere waardenbesluit Wet geluidhinder te worden genomen maar er moeten wel voldoende geluidwerende maatregelen worden getroffen om aan het binnenniveau van het Bouwbesluit te voldoen.



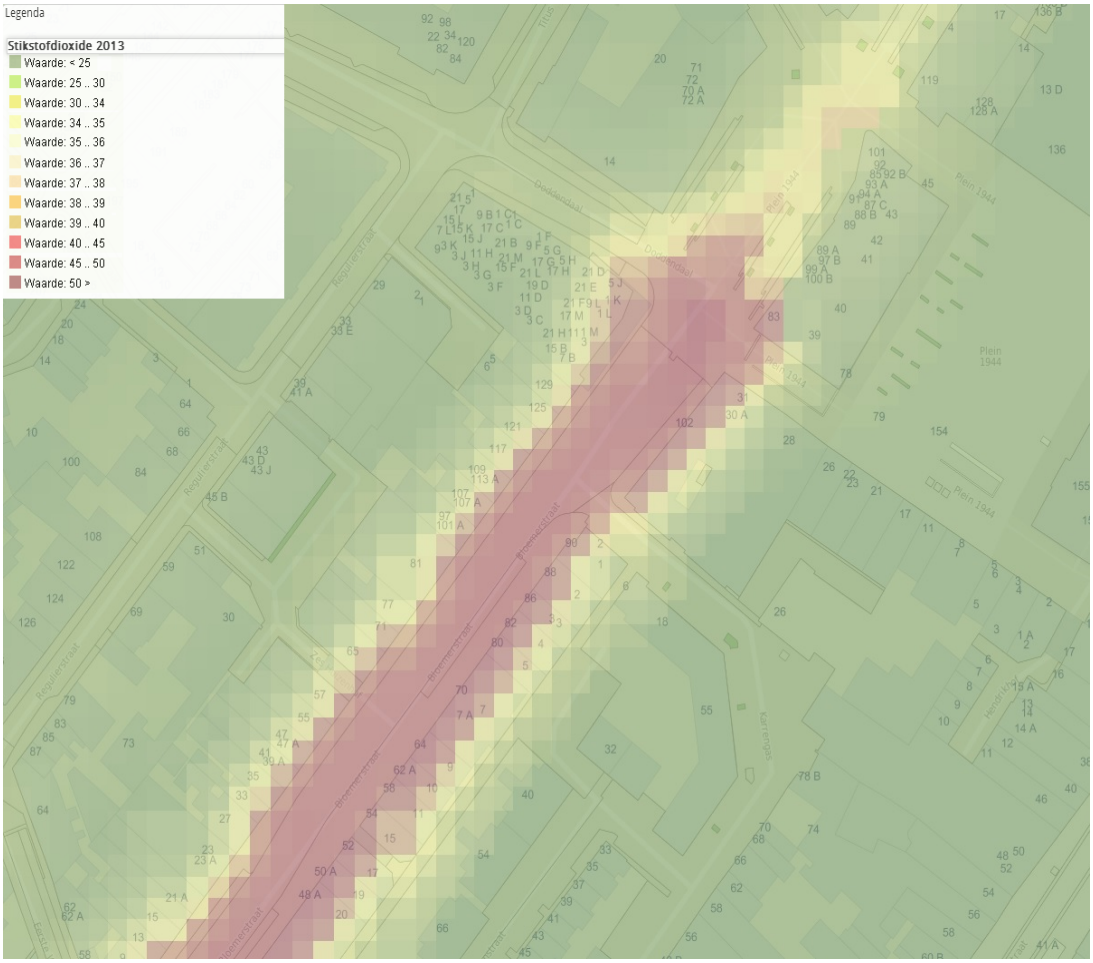
In de bovenstaande figuur staan de gecumuleerde geluidbelastingen (zonder aftrek artikel 110 Wgh) van alle wegen op basis van de verkeersprognoses van 2030. Per punt wordt de geluidsbelasting op 6, 10, 20 en 30 meter boven lokaal maaiveld aangegeven.

4.5.4 Lucht

Bestaande situatie

De luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie wordt belast door verkeersuitstoot van de Bloemerstraat. Overige bronnen zijn voor zover bekend niet relevant of niet aanwezig.

Voor het rekenjaar 2015 is voor NO2 jaargemiddelde de contour ingevoegd. Ter plaatse vinden net geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats voor PM_{10}, NO_2 en $PM_{2,5}$.



Toetsing aan regelgeving

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

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

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

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof (PM_{10}), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO_2 en PM_{10}. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 ìg/m^3	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM10	40 ìg/m^3	1 juni 2011

Daggemiddelde grenswaarde PM10	max. 35 dagen/jaar > 50 ìg/m^3	1 juni 2011

Tabel: luchtkwaliteit

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM_{10}, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5.

In het onderhavige plan bestaat het voornemen om op de locatie van de huidige woonwinkelbebouwing vervangende nieuwbouw te plegen met min of meer dezelfde functies. De netto verkeersaantrekkende werking die deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer. Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

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

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De woningen zijn geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van het plan zijn de concentraties stikstofdioxide en fijnstof niet hoger dan de grenswaarden (tot 28 ìg/m^3 stikstofdioxide). Het plangebied ligt op korte afstand van de Bloemerstraat maar ter plaatse ligt de etmaalintensiteit beneden de 10.000 mvt/etmaal. De bijdrage wordt veroorzaakt door het aandeel busverkeer op de weg.

4.5.5 Externe veiligheid

4.5.5.1 Wettelijk kader

De gemeente heeft de wettelijke plicht externe veiligheid mee te wegen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. In deze afweging is het van belang de risico's te beschouwen die ontstaan door inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en risicovolle transportroutes. Voor het plaatsgebonden risico (PR) zijn grenswaarden voor kwetsbare objecten aangegeven en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Het groepsrisico (GR) dient verantwoord te worden. De volgende risicobronnen hebben invloed op het gebied.

- Het spoor van Den Bosch naar Arnhem
- De Waal
- Broekman Logistics

4.5.5.2 Toetsing aan Plaatsgebonden risico (PR)

Onder het PR wordt verstaan de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een gevarenbron bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen van die bron. Voor het plaatsgebonden risico zijn grenswaarden (PR 10^{-6}) als toetsingswaarden aangegeven voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Daar waar gesproken wordt van een PR contour wordt de PR 10^{-6} contour bedoeld.

De PR contour van de spoorlijn Den Bosch naar Arnhem en de Waal komt niet buiten de transportas zelf. Ook de PR contour van Broekman blijft bijna op eigen terrein en zijn dus zeer ver verwijderd van het plangebied. Het PR vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.5.3 De verantwoording van het groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans weer op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers binnen het invloedsgebied van de beschouwde risicobron. Het groepsrisico dient verantwoord te worden. Voor de verantwoording van het groepsrisico rond bedrijven geldt een ander afwegingskader dan de verantwoording van de risico's rond transportroutes.

De opslag van giftige stoffen bij Broekman Logistics kunnen in een zeer onwaarschijnlijk scenario het plangebied bereiken (afstand 3,6 km). Het groepsrisico dat hierdoor kan ontstaan is zeer klein en is verantwoord in de beleidsvisie externe veiligheid die februari 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad (Beleidsvisie EV Nijmegen, pag 33) .

Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en de Waal veroorzaakt een groepsrisico. De planontwikkeling ligt echter op respectievelijk 470 en 430 meter. Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan worden afgezien van een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico indien de ontwikkeling verder dan 200 meter van de transportas ligt. Ook de visie van de gemeente Nijmegen geeft aan dat gebruik kan worden gemaakt van de standaardverantwoording.

4.6 Milieu conclusie

Vanuit milieuaspecten zijn er geen belemmeringen voor deze locatie.

4.7 Verkeer

4.7.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied ligt in het centrumgebied aan de Bloemerstraat, Regulierstraat en Doddendaal. De ontsluiting vindt voor het gemotoriseerd verkeer via deze wegen plaats. De hier genoemde wegen zijn eenrichtingwegen, uitgezonderd voor fietsers en bromfietsers en lijnbussen. Op eigen terrein bevinden zich geen auto-parkeerplaatsen.

Langzaam verkeer

Het plangebied kan vanuit de Bloemerstraat, Regulierstraat en Doddendaal in beide richtingen ontsloten worden voor fiets- en voetgangers.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aangewezen op de haltevoorzieningen aan Plein 1944. Deze bevinden zich op loopafstand (circa 50 meter) van het plangebied.

4.7.2 Expeditie

Het expeditie verkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer. Een opstelplaats voor het laden en lossen wordt gesitueerd in de Doddendaal.

4.7.3 Parkeren

Parkeren auto's

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030” en “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke” het plangebied 'Bloemerstraat 133' valt in gebied "Binnenstad". Het aantal vaste parkeerplaatsen moet in principe op eigen terrein worden opgelost. Via de omgevingsvergunning is in bepaalde gevallen ontheffing mogelijk.

Het aandeel bezoekers wordt in de “Binnenstad” in de openbare parkeergelegenheden opgelost. De dichtbij zijnde locaties zijn in de Mariënburggarage, Molenpoortdak en de Eiermarktgarage.

Parkeren fietsen

Voor de berekening van de fietsparkeervraag is gebruik gemaakt van de door het CROW opgestelde Fietsparkeerkencijfers. De inpassing van deze fietsparkeerplekken zijn inpandig voor het niet bezoekers aandeel aanwezig. Bezoekers met een fiets kunnen gebruik maken van de omliggende fietsenstallingen om de fiets te stallen.

4.7.4 Verkeersveiligheid

Om de verkeersveiligheid te vergroten richten we onze wegen, waar mogelijk en wenselijk, in als 30 km/uur straten, belangrijke voorwaarde hierbij is dat de auto-intensiteit voldoende laag is. Dit is verwoordt in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 'Nijmegen Goed op Weg'

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

Het plangebied ligt aan de Bloemerstraat, Doddendaal en Regulierstraat dit zijn erftoegangswegen waar een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

4.7.5 Conclusie

Op grond van verkeer zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.8 Natuur en Landschap

4.8.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is 1 januari 2017 inwerking getreden Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Onder de Wet natuurbescherming geldt, dat onderzocht moet worden of (ruimtelijke) ingrepen effect hebben op beschermde gebieden, beschermde soorten en beschermde houtopstanden.

Beschermde gebieden (Natura2000)

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992.

De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' – ten noordoosten van het plangebied - bedraagt circa 955 meter.



Globale ligging van het besluitgebied ten opzichte van Natura2000-gebied 'Rijntakken' (bron: Atlas Leefomgeving).

De werkzaamheden worden op enkele honderden meters uitgevoerd van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Het Natura 2000-gebied ligt - los van de stikstofuitstoot - buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Er zijn buiten eventuele stikstofeffecten geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten.

Stikstof

Eind mei 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft een streep gezet door het PAS. Iets specifieker: de Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet meer gebruikt mag worden voor het geven van toestemming voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Er moet per geval een stikstofbeoordeling worden gemaakt om in beeld te brengen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb).

Initiatiefnemer heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand zijn uit te sluiten. Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename voor deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage). De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Beschermde soorten

De soortenbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Wet natuurbescherming kent drie aparte beschermingsregimes: Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn (Europees); Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn (Europees); en Beschermingsregime andere soorten (Nationaal). Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Het plangebied betreft in de huidige situatie onbebouwde en braakliggende grond. Het gehele terrein is recent schoongemaakt. Op het terrein zijn geen natuurlijke elementen aanwezig als bomen, een sloot of poeltjes. Het terrein is hierdoor ongeschikt als verblijfs- of foerageergebied voor beschermde diersoorten. Hierdoor zijn er geen beschermde soorten (zoals planten, amfibieën en broedende vogels) te verwachten in het plangebied en is nader onderzoek naar de aanwezigheid van (essentiële elementen van) dergelijke soorten niet noodzakelijk.

4.8.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. In de verordening is het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt op circa 800 meter afstand van het Gelders deel van Natuurnetwerk Nederland (GNN). De provincie heeft geen doelstellingen voor gebieden die buiten het Natuurnetwerk Nederland liggen. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen significant negatief effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland mogen plaatsvinden.

Er is geen sprake van externe werking. De voorgenomen ontwikkeling tast de kernkwaliteiten van het GNN dan ook niet aan en past binnen het beleid van de provincie Gelderland. Het afwegingskader EHS hoeft niet te worden doorlopen. De Omgevingsvisie en -verordening zijn wat dat betreft niet van toepassing.

4.8.3 Gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2018- 2022, Nijmegen: samen vooruit

Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

Topindicator groen (2010)

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator “binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen” vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken

van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt geadviseerd. De 0,5 hectare komt daarbij voort uit ervaringscijfers. Na nuancering en verfijning van de topindicator is in 2013 een overzicht gemaakt van gebieden waar de toevoeging van groen gewenst is. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Bijvoorbeeld in de nota 'Samen gezond verder. Lokaal gezondheidsbeleid Nijmegen 2013-2016' wordt het belang van groen genoemd en is de topindicator onderdeel van het beleid.

Voorliggende ontwikkeling maakt op de locatie Bloemerstraat 133 een nieuw appartementengebouw mogelijk. De locatie ligt op circa 200 meter van het Kronenburgerpark, dat bestaat uit meer dan 0,5 hectare vlakgroen. Hiermee wordt voldaan aan de norm van de topindicator groen.

Groenplan De groene draad (2007)

Het groenbeleid is vastgelegd in 'De groene draad - kansen voor het Nijmeegse groen' en heeft als doelstelling:

- inzicht te geven in het totaal van groene ontwikkelingen in en om de stad en hun onderlinge samenhang;
- een sturingsinstrument voor het bestuur te zijn voor groene ontwikkelingen in de stad;
- vanuit een groen toekomstperspectief een gids of leidraad te zijn voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen;
- de groene ambities te benoemen voor de komende jaren die vertaald worden in een uitvoeringsprogramma.

De hoofdgroenstructuur en de hoofdbomenstructuur zijn de basis en de ruggengraat van het groen in Nijmegen. Deze structuren houden we dan ook in stand. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de hoofdgroenstructuur.

Handboek stadsbomen (2009)

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

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

De volgende uitgangspunten staan daarbij centraal:

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

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

In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen. Deze structuur vormt samen met de hoofdgroenstructuur de basis van het groen in Nijmegen. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.

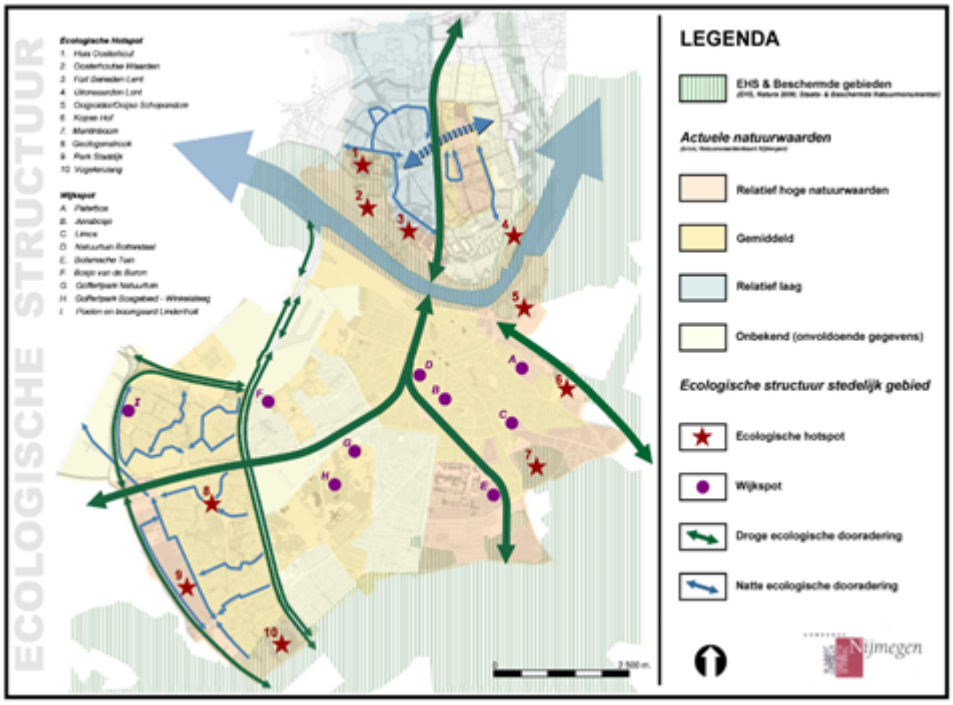
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden geen bomen gekapt en de ontwikkeling heeft geen invloed op de hoofdbomenstructuur.

Ecologie van de stad

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Nijmegen heeft de ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen kansen voor natuur te benutten. Door het nemen van inrichtings- en beheermaatregelen kan de ontwikkeling leiden tot een verbetering van de biodiversiteit. Met name in aansluiting op plassen en watergangen. De biodiversiteit kan worden gestimuleerd door het maaiveld in te richten en te beheren als bloemrijk grasland met plukjes struweel. De beplanting dient bij voorkeur te bestaan uit een menging van inheemse soorten. Deze maatregelen komen ten goede aan onder andere insecten, kleine zoogdieren en vogels.

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals voorliggend plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Het bewust aanbrengen van schuil en nestgelegenheden aan gebouwen is een kans die eenvoudig benut kan worden. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd.

De gemeente heeft de ecologische structuren, ecologische hotspots en ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking.



Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een waardevolle ecologische hotspot of structuur en de ontwikkeling die in het plangebied mogelijk wordt gemaakt is hier daarom niet op van invloed.

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals dit plangebied ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Op 14 november 2018 heeft de gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Onderdeel van natuurinclusief bouwen is ook de toepassing van kruidendaken op de platte daken van nieuwbouw. Een groen dak heeft duidelijk meer waarde voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. En tevens heeft het een functie voor de waterberging bij piekbuien, verbetert het de luchtkwaliteit en brengt het koelte in de stad en de woning. Een bijkomend voordeel is dat groene daken een communicatiemiddel is om het bewustzijn van bewoners te vergroten voor de klimaatverandering. Het verdient aanbeveling hier na realisatie van het plan rekening mee te houden, door bijvoorbeeld de realisatie van nestgelegenheid.

Groen en klimaat

Door de klimaatsveranderingen ontstaan er steeds meer milieuproblemen in de stedelijke omgeving. Door overmatige regenval ontstaat wateroverlast; de temperatuurstijging veroorzaakt hitte eilanden in overmatig stenige omgevingen en door het fijnstof probleem krijgen steeds meer mensen gezondheidsklachten. Het voorliggende besluitgebied is in de huidige planologische situatie reeds volledig bebouwd. Het plan zal daarom niet zorgen voor

een verdere verstening en bijkomende wateroverlast of temperatuurstijgingen.

4.9 Water

4.9.1 Watertoets

Voor de ruimtelijke aspecten heeft het Nationaal Waterplan de status van structuurvisie. Hierin zijn water en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd, conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Waterwet. Binnen het Besluit ruimtelijke ordening (21 april 2008) is de watertoets verankerd.

4.9.2 Algemeen

Het plan behelst de realisatie van nieuwbouw op de hoek van Doddendaal en Bloemerstraat nabij het busstation Plein 1944. Het plangebied ligt in de wijk Stadscentrum en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied De Biezen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening, de Keur voor waterkeringen en wateren. Daarin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen en watergangen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij waterkeringen of watergangen kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden worden getoetst aan de beleidsregels.

4.9.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.9.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet meer in een grondwaterbeschermingsgebied. De juridische beperkingen van het waterwingebied gelden dus niet meer. In de bodemparagraaf zijn mogelijk randvoorwaarden voor infiltreren aangegeven.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;
- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen.

Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen

drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

In de Waterwet is naast de gemeentelijke zorgplicht voor regenwater ook een zorgplicht voor grondwater opgenomen. Gelet op de verantwoordelijkheden van particulieren strekt deze zorgplicht niet zover dat gemeenten ook gehouden zijn (ter voorkoming van grondwateroverlast) maatregelen te nemen op percelen die in particulier eigendom zijn. Eigenaren moeten zelf zorgen voor een goede staat van de bij hen in eigendom zijnde percelen en gebouwen. Zij moeten in dat kader zelf bouwkundige maatregelen treffen. Dit speelt vooral bij ondergronds bouwen.

Voor indicatieve informatie over de grondwaterstanden wordt verwezen naar de milieuatlas van de gemeente Nijmegen die te vinden is via http://kaart.nijmegen.nl/milieu/. De grondwaterstand is van belang voor de eventuele bouw van een kelder of een verdiepte parkeervoorziening en het (tijdelijk) lozen van het bronneringswater. Op de milieuatlas is ook informatie te vinden over (resultaten en onderzoek naar) de waterdoorlatendheid van de bodem.

4.10 Eindconclusie

De aanvraag omgevingsvergunning is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De belanghebbende is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten.

Derhalve kan gesteld worden dat het projectbesluit financieel-economisch uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Uit het gevraagde projectbesluit kan schade voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening om welke reden er gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel. Er dient voorkomen te worden dat de gemeente voor particuliere initiatieven planschade betaalt. Om die reden is in de overeenkomst opgenomen dat de initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Derhalve kan gesteld worden, dat de ontwikkeling financieel-economisch uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de inspraakverordening heeft er inspraak plaatsgevonden via de zienswijzenprocedure. Het ontwerpprojectbesluit heeft gedurende zes weken terinzage gelegen. De zienswijzen zijn samengevat in de zienswijzennota.

Hoofdstuk 6 Bijlagen

notitie Flora en Fauna

D160892203

NOTITIE

Bruisten + Janssen architectenbureau
A. Piels
Postbus 51
6640 AB Beuningen (Gld.)

DATUM:	3 september 2012
ONS KENMERK:	12-576/12.04171/JosZu
UW KENMERK:	uw email van 27 augustus 2012
AUTEUR:	ing. J.A.M. van Zundert
PROJECTLEIDER:	ir. ing. G. Hoefsloot
STATUS:	versie 1.0

Flora- en faunawet quick scan Doddendaal 1, Nijmegen

Beleggings- en Beheersmaatschappij Dornick B.V. heeft het voornemen om het pand aan de Doddendaal 1 in Nijmegen (hierna: het pand) te slopen. Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 30 augustus 2012) en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Bij de sloop van het pand aan Doddendaal 1 bestaat geen risico op het overtreden van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor de sloop niet nodig[1].

Toelichting

Plangebied en werkzaamheden

Huidige situatie:
Het pand staat op de hoek van Doddendaal en de Bloemerstraat, schuin tegenover Plein 1944. Het pand bestaat deels uit baksteen en verder beton. Het pand heeft een plat dak. De gevel bestaat op de begane grond grotendeels uit glas (etalage winkel van Intersport en Sleepoutlet). Vanaf de eerste verdieping is de gevel deels uitgebouwd met betonelementen. De bovenrand van deze uitbouw is voor een klein deel schuin afgewerkt en bedekt met plaatmateriaal. Figuur 1 is een foto van het pand gezien vanaf Doddendaal.

[1] In het kader van de WABO en het aanvragen van de omgevingsvergunning betekent dit dat u het onderdeel 'Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' niet aan uw aanvraag hoeft toe te voegen.



Figuur 1. Foto van het te slopen pand gezien vanaf de straat Doddendaal.

Het pand staat in het centrum van Nijmegen temidden van andere bebouwing. De dichtstbijzijnde locaties waar groenstroken en parken aanwezig zijn betreft het gemeentegroen met een oppervlakte van ongeveer 0,35 ha bij Plein 1944 op ongeveer 75 meter afstand. De recent aangelegd beplanting bestaat uit platanen en gazon en heeft geen bijzondere natuurwaarde. Op 150 meter ligt park Doddendaal en op 600 meter afstand ligt het Valkhofpark. Deze parken zijn ecologisch gezien interessanter, er staan oudere bomen en in park Doddendaal zijn vijverpartijen aanwezig.

Methodiek

Omdat het een pand in het stadscentrum van Nijmegen betreft, kan bij voorbaat uitgesloten worden dat de ingreep effect heeft op de soortgroepen ongewervelden, vissen, amfibieën en reptielen. Bij de veldinspectie is gelet op geschiktheid van het plangebied en omgeving voor beschermde soorten uit de soortgroepen planten (muurplanten), vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen[2].

Het pand is op 30 augustus 2012 bezocht. Het te slopen pand is aan de buitenzijde nauwkeurig geïnspecteerd op groeiplaatsen van beschermde soorten planten, geschikte broedplaatsen voor huismus en gierzwaluw en holten en spleten die voor vleermuizen en steenmarter toegankelijk zijn. Verder is sporenonderzoek uitgevoerd naar pootafdrukken, uitwerpselen en haren. Op basis van kenmerken van de bebouwing en *expert judgement* is beoordeeld of deze geschikt is als verblijfplaats voor beschermde soorten van het

[2] In de Flora- en faunawet worden drie beschermingsregimes onderscheiden. Voor soorten uit Tabel 1 geldt vrijstelling van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor soorten van Tabel 2 of 3 geldt geen vrijstelling en kan aanvraag van een ontheffing aan de orde zijn bij overtreding van verbodsbepalingen. In de lopende tekst is per beschermde soort aangegeven in welke beschermingscategorie deze is opgenomen.

stedelijk gebied die in de regio voorkomen. Aanvullend op het bezoek heeft beperkt bronnenonderzoek plaatsgevonden (telmee.nl, waarneming.nl).

Resultaten

Planten
Bij de inspectie van het pand is gelet op de aanwezigheid van groeiplaatsen van beschermde (muur)planten. Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Op grond hiervan is beoordeeld dat het pand geen betekenis heeft voor beschermde soorten planten.

Vleermuizen
In de omgeving van het pand komt onder andere de gebouwbewonende soort gewone dwergvleermuis voor (Tabel 3 Flora- en faunawet). De parken in de omgeving van het pand zijn geschikt als foerageergebied voor gebouwbewonende vleermuizen. Voor vleermuizen zijn in het pand geen toegankelijke spleten of holten aanwezig. De ruimte onder de dakbedekking is voor vleermuizen niet toegankelijk via spleten aan de dakrand. Het te slopen pand is daarom niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Bij het veldbezoek zijn geen uitwerpselen van vleermuizen gevonden. Het pand heeft geen betekenis voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren
De steenmarter is een beschermde diersoort van Tabel 2 van de Flora- en faunawet die in Nijmegen voorkomt. De soort kan besloten ruimtes in gebouwen, bijvoorbeeld zolders, als verblijfplaats gebruiken. Het pand aan de Doddendaal 1 is voor de steenmarter ongeschikt als verblijfplaats. Er zijn geen besloten ruimtes die via openingen bereikbaar zijn voor de steenmarter. Bij het veldbezoek zijn geen uitwerpselen, latrines of prooiresten van de steenmarter gevonden. Op basis van deze gegevens wordt aangenomen dat het pand geen functie heeft voor de steenmarter.

In de groenstroken en parken in de omgeving van het plangebied komen verschillende soorten beschermde zoogdieren van Tabel 1 van de Flora- en faunawet voor zoals egel, mol en verschillende soorten muizen. Het pand heeft geen functie voor deze soorten.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats[3]
Voor de gierzwaluw en huismus zijn geen geschikte nestholten aanwezig. Het pand heeft geen betekenis voor soorten vogels waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. Ook voor andere soorten stadvogels zoals merel, kauw en zwarte roodstaart zijn geen geschikte nestplaatsen aanwezig.

[3] Op grond van door het ministerie van LNV verstrekte handreikingen worden nesten van de volgende soorten als jaarrond beschermde nestplaatsen beschouwd: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief, zwarte wouw.

Effecten

Het pand heeft geen betekenis voor beschermde soorten flora of fauna. Nadelige gevolgen voor beschermde soorten door het slopen van het pand zijn daarom uitgesloten.

Literatuur

Internet:
Telmee.nl
Waarneming.nl

Voor vragen over deze notitie kunt u contact opnemen met projectleider Gerlof Hoefsloot

Akkoord voor uitgave: Teamleider Bureau Waardenburg bv

drs. G.F.J. Smit

Paraaf:



Bureau Waardenburg bv is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Bureau Waardenburg bv; opdrachtgever vrijwaart Bureau Waardenburg bv voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

© Bureau Waardenburg bv / Quist Vastgoed Ontwikkeling

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder vooraf-gaande schrif-telijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Bureau Waardenburg bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg bv is door CERTIKED gecertificeerd

Bureau Waardenburg bv
Adviseurs voor ecologie & milieu

Postbus 365 4100 AJ Culemborg
Telefoon 0345 51 27 10, Fax 0345 51 98 49
info@buwa.nl www.buwa.nl

Stikstofberekening

Aerius-berekening

Projectnaam	Aerius Luxor Nijmegen
Projectnummer	2020-134
Datum	2021-02-26

Samenvatting

Samenvatting

Projectnaam		Aerius Luxor Nijmegen
Versie		V05
Tekening(en)		1804 TO-1.1 t/m TO-6.0
	d.d.	2020-07-22
Opdrachtgever		Flow Architecten
Gemaakt door		E. Beckers
Rekenzone		Woontoren met commerciële plint
Gebruiksfunctie		Winkelfunctie en woonfunctie

Resultaat

eis	*<0,005*	*mol/ha/j*	
depositie	0,000	mol/ha/j	**voldoet**

Dit rapport beschrijft de uitgangspunten die gebruikt zijn in de AERIUS Calculator om de stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied in kaart te brengen. De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Uit de AERIUS berekening volgt dat er geen effecten op Natura-2000 gebieden zijn, die hoger zijn dan de drempelwaarde (0,005 mol/ha/jaar). Middels het leggen van rekenpunten op het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen, onder meer *Rijntakken*, is bepaald dat de bijdrage lager is dan 0,005 mol/ha/jaar.

Derhalve geldt geen meldings- of vergunningplicht. De AERIUS rapporten zijn bijgevoegd in de bijlagen.

Uitgangspunten

Bestaande situatie
Leeg terrein.

Nieuwe situatie
Voor de nieuwe situatie is 1 scenario bekend:

1. 136 appartementen met commerciële plint

In de nieuwe situatie genereren de volgende bronnen de emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH_3):

- Aanlegfase – mobiele werktuigen
- Aanlegfase – werkverkeer
- Gebruiksfase – verkeersaantrekkende werking

Emissie door CV-installaties en kooktoestellen is niet aan de orde bij dit plan vanwege het gebruik van uitsluitend elektrische installaties (gasloos). Substantiële ammoniakemissies (NH3) zijn tevens niet aan de orde.

Emissie door mobiele werktuigen
Binnen het plan zal gebruik gemaakt worden van mobiele werktuigen, zie onderstaande tabel. De emissie is in de Aerius Calculator berekend aan de hand van de rekenmethode *eigen specificatie*.

Tijdens de bouw zijn graafmachines, betonstorters, hijskranen en gereedschap nodig. De hijskranen, graafmachines en het gereedschap zijn elektrisch aangedreven. Het gebruik van elektrische mobiele werktuigen dient te worden gewaarborgd door de aannemer. De elektrische mobiele werktuigen hebben geen emissie en zijn derhalve niet opgenomen in onderstaande emissietabel.

Werktuig	*Bouwjaar*	*Brandstof*	*Vermogen [kW]*	*Belasting [%]*	*Draaiuren*
Betonstorter	*≥ 2019*	*diesel*	*200*	*70*	*105*
Graafmachine	*-*	*elektrisch*	*100*	*-*	*52*
Hijskraan	*-*	*elektrisch*	*224*	*-*	*358*

Emissie door werkverkeer
Naast de inzet van werktuigen vinden ook verkeersbewegingen plaats. Het vervoer van materialen en personen van en naar het plan is gebaseerd op ervaringscijfers. Het werkverkeer is ingevoerd als lijnbron vanaf de oprit in het plangebied, via de Bloemerstraat naar de Nassausingel. Vanaf deze weg zal het verkeer opgaan in het heersend verkeersbeeld. In onderstaande tabel zijn het aantal ritten van het werkverkeer aangegeven. Het dubbele hiervan geeft het aantal bewegingen. Het aantal bewegingen zijn ingevoerd in de Calculator.

Werktuig	*Ritten*	*Bewegingen*
Zwaar vrachtverkeer	*287/jaar*	*574/jaar*
Middelzwaar vrachtverkeer	*15/jaar*	*30/jaar*
Licht verkeer	*604/jaar*	*1208/jaar*

Emissie door verkeersaantrekkende werking

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie. In onderstaande tabel is de berekening van de verkeersgeneratie opgenomen van het plangebied. Door de goedkeurende instantie is aangegeven dat er voor appartementen kleiner dan 50 m2 geen parkeervoorzieningen ten behoeve van lichte motorvoertuigen is vereist. In navolging hiervan is in het plan een fietsenstalling gerealiseerd. De commerciële ruimte wordt gevuld door een supermarkt waar alleen gebruik wordt gemaakt van mandjes, geen winkelwagens. Dit heeft een aantrekkende werking op stadsinwoners zonder motorische voertuigen.

Het is niet reëel om geen rekening te houden met de verkeersaantrekkende werking van lichte motorvoertuigen, vandaar hebben we het uitgangspunt genomen dat een deel van de gebruikers van appartementen en een deel van de gebruikers van de supermarkt gebruik maken van lichte motorvoertuigen gestald in openbare parkeergarages.

De woningen zijn appartementen in de huursector in het centrum in een sterk stedelijk gebied. De woningen zijn gelegen in de binnenstad, dus geen bezoekers en bewoners parkeren. Wel nog pakketdiensten en verhuizingen etc. Aanname 10% van totaal aan verkeersgeneratie (worst case)[1].

De commerciële ruimte is een full-service supermarkt in het duurder segment (Albert Heijn). Dit betreft een to-go-concept en is gelegen in de binnenstad waar bezoekers in openbare parkeergarages moeten parkeren. Derhalve 25 van totale norm, dus 25% van 1 aan verkeersgeneratie[2].

De verkeersaantrekkende werking is ingevoerd als lijnbron vanaf de oprit in het plangebied, via de Bloemerstraat naar de Nassausingel. Vanaf deze weg zal het verkeer opgaan in het heersend verkeersbeeld.

			Kencijfer	*Aanname*	***Generatie***
Functie	*Plan*	*Eenheid*			
Appartement etage	136 woningen	1 woning	*3,7*	*0,37 (10%)*	***50,52***
Commerciële ruimte	949 m2 BVO	100m2 BVO	*16,0*	*4,0 (25%)*	***37,96***

[1] [2] Poppe B. & Oomen P. (25 februari 2021). *0.4 verkeersgeneratie KSN_Bloemerstraat*. Gemeente Nijmegen

Bijlagen

AERIUS Calculator rapport Aanlegfase
AERIUS Calculator rapport Gebruiksfase

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
SMART Bouwexperts	Bloemerstraat 133, 6511EH Nijmegen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Luxor Nijmegen	S6GHY6ps1JZV

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
25 februari 2021, 15:02	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	15,73 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

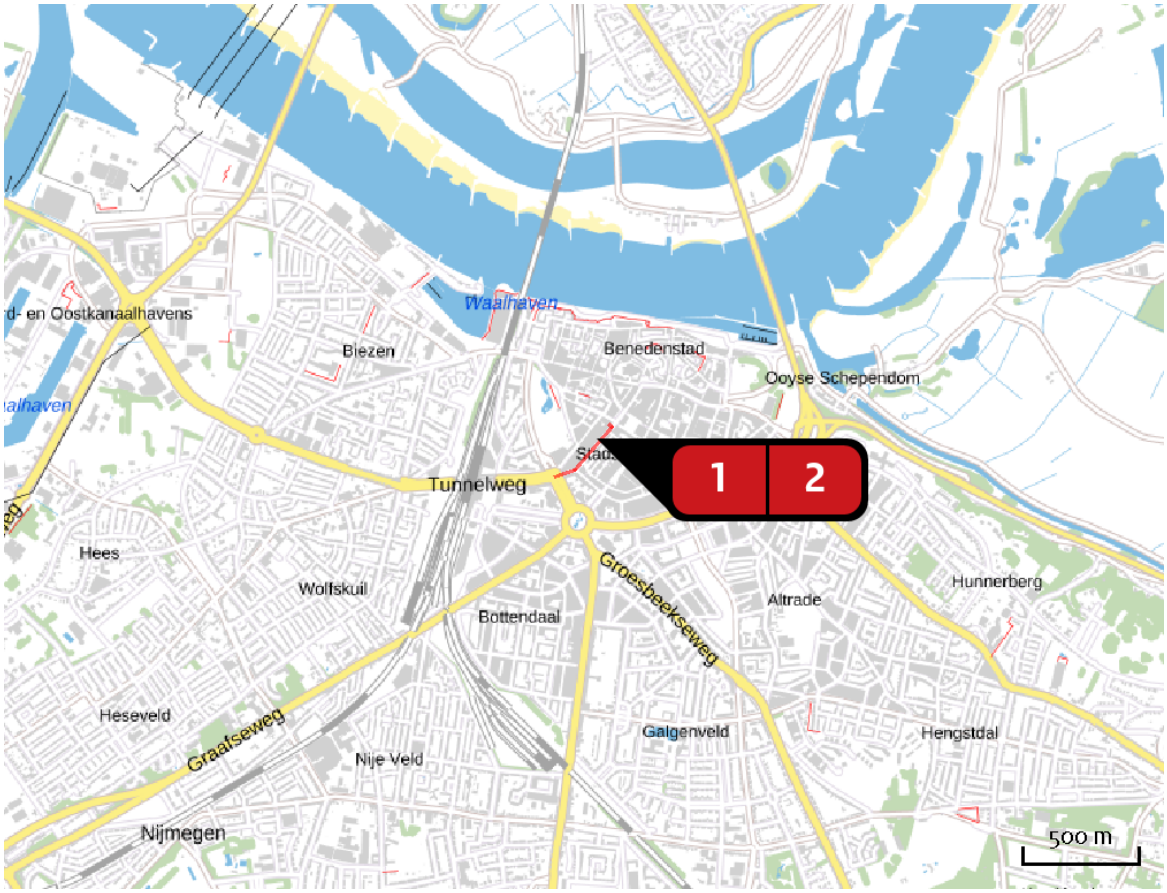
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanlegfase nieuwbouw woontoren met 136 appartementen en commerciële plint V04

Locatie
Situatie 1

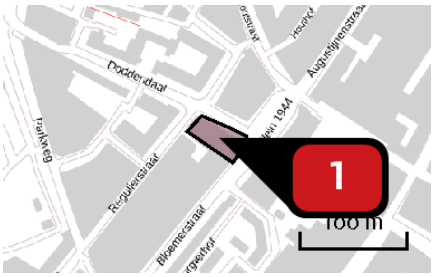


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Mobiele werktuigen aanlegfase Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	14,70 kg/j
2		Wegverkeer aanlegfase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,03 kg/j

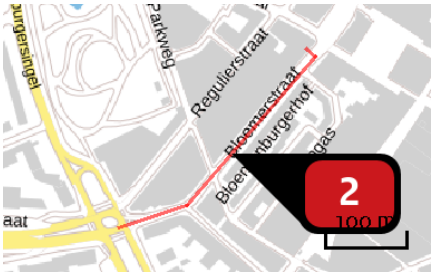
Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Mobiele werktuigen aanlegfase
Locatie (X,Y)	187665, 428710
NOx	14,70 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Betonstorter	4,0	2,0	0,0	NOx	14,70 kg/j
					NH3	< 1 kg/j



Naam	Wegverkeer aanlegfase
Locatie (X,Y)	187586, 428566
NOx	1,03 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	574,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	30,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	1.208,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
SMART Bouwexperts	Bloemerstraat 133, 6511EH Nijmegen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Luxor Nijmegen	RS8WdQGq05BV

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
26 februari 2021, 08:33	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	11,11 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

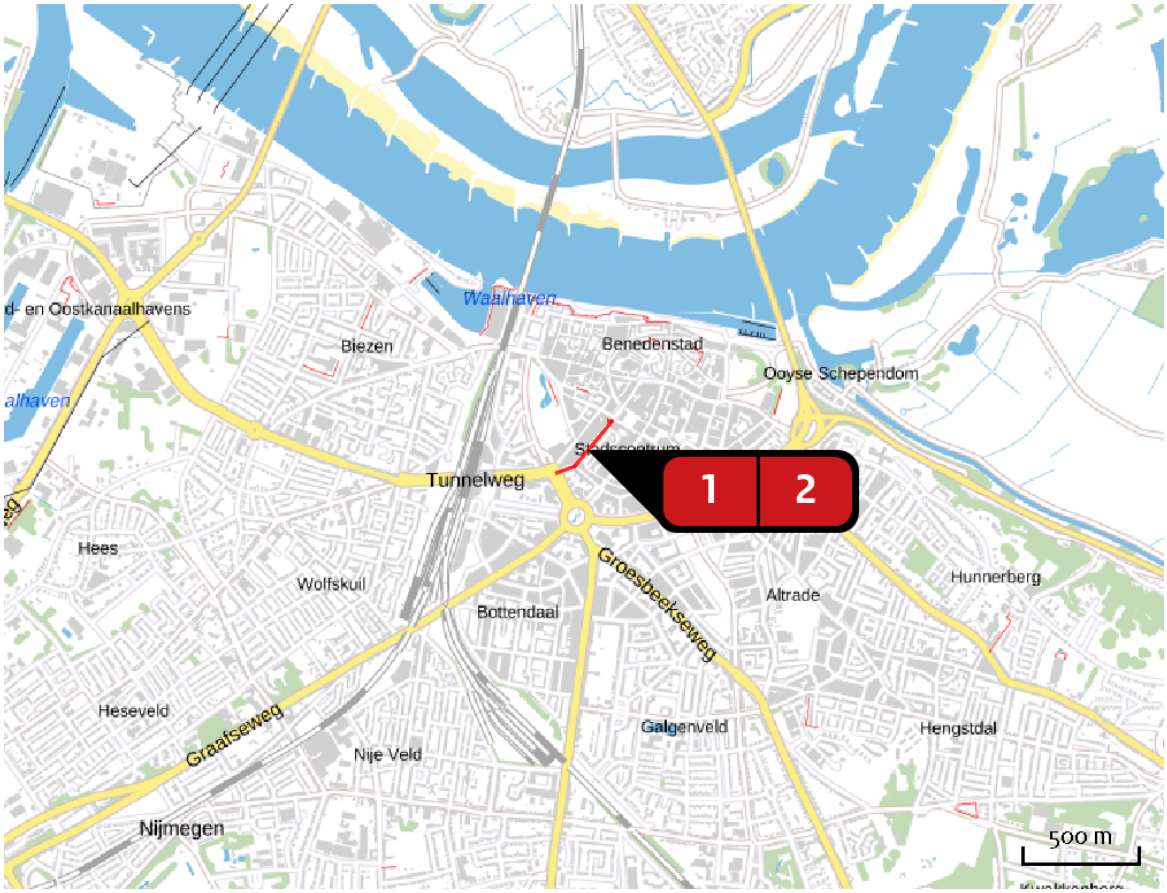
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruiksfase nieuwbouw woontoren met 136 appartementen en commerciële plint V05

Locatie
Situatie 1

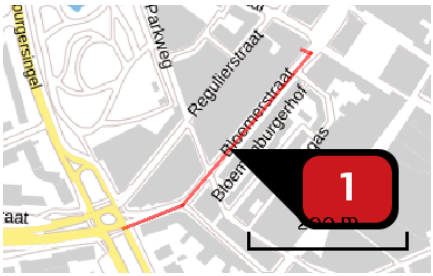


Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Verkeersgeneratie woningen Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,12 kg/j
2	Verkeersgeneratie commerciële ruimte Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	8,99 kg/j

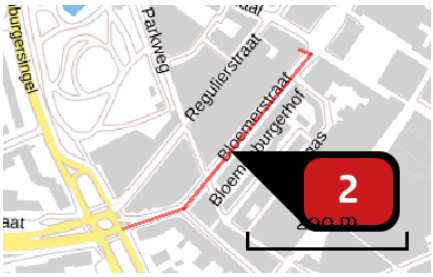
Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Verkeersgeneratie woningen
Locatie (X,Y)	187591, 428569
NOx	2,12 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	50,3 / etmaal	NOx	2,12 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Verkeersgeneratie commerciële ruimte
Locatie (X,Y)	187595, 428572
NOx	8,99 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	38,0 / etmaal	NOx	1,60 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	8,1 / etmaal	NOx	2,96 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	8,1 / etmaal	NOx	4,43 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Wij ontzorgen SMART in de bouw



BIM & TEKENWERK



BOUWFYSICA &
BOUWBESLUIT



INSPECTIES &
ADVIES



LASERSCANNEN &
INMETEN



DUURZAAMHEID &
ENERGIE



VISUALISATIES &
ANIMATIE

SMART Bouwexperts
Schoutlaan 22a
6002EA Weert

0495-204900
Info@smartbouwexperts.nl
SMARTBouwexperts.nl

