

Bestemmingsplan

‘Nijmegen Zuid - 2’

Toelichting

Regels

Plankaart

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van het plan	6
1.3 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Ruimtelijk beleid	7
2.2 Sectoraal beleid	10
Hoofdstuk 3 Projectprofiel	15
3.1 Projectlocatie en omgeving	15
3.2 Planontwikkeling	17
Hoofdstuk 4 Gebiedsprofiel	19
4.1 Akoestisch onderzoek	19
4.2 Archeologisch onderzoek	20
4.3 Natuurtoets	20
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Mobiliteitsonderzoek	28
4.8 Bodemonderzoek	29
4.9 Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Planvorm en bestemmingsregelingen	31
5.2 Artikelgewijze toelichting op de planregels	31
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Vooroverleg	33
Regels	35
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	36
Artikel 1 Begrippen	36
Artikel 2 Wijze van meten	46
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	48
Artikel 3 Groen	48
Artikel 4 Verkeer	49
Artikel 5 Wonen	50
Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
Artikel 6 Anti - dubbeltelregel	51
Artikel 7 (Bouw)werken ten algemene nutte	52
Artikel 8 Ondergronds bouwen	53
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening	54
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	55
Artikel 10 Overgangsrecht	55
Artikel 11 Slotregel	56

Toelichting

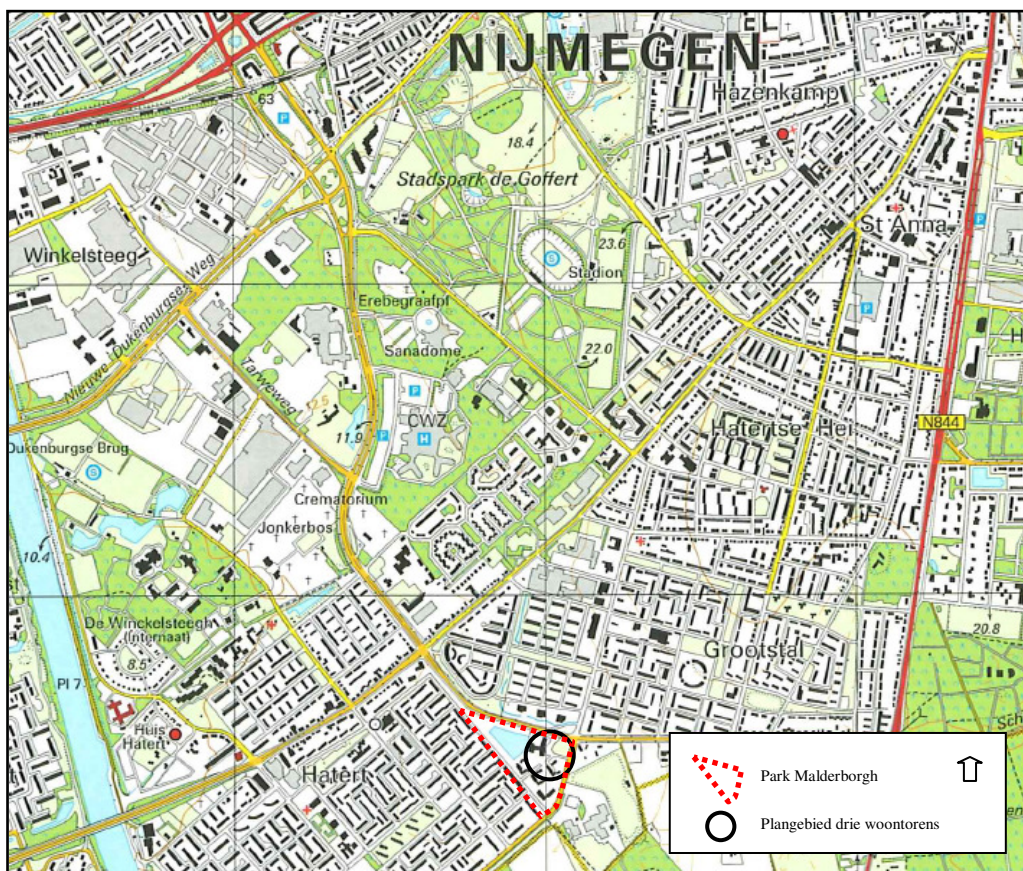
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie die wordt begrensd door de Grootstalselaan, Ruys de Beerenbrouckstraat en Malderburchtstraat in Nijmegen wordt momenteel Park Malderborgh ontwikkeld. Op de locatie was voorheen verzorgingscentrum Nieuw Malderborgh gevestigd. Dit verzorgingscentrum was sterk verouderd en niet meer van deze tijd.

Park Malderborgh behelst de ontwikkeling van een nieuw verzorgingshuis en daaraan toegevoegd gestapelde woningbouw. De gebouwen worden gesitueerd rondom een langgerekte vijver. De bestaande driehoekige vijver blijft dus in een andere, grotere vorm gehandhaafd binnen Park Malderborgh. De vijver valt net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is gemaakt om een onderdeel van Park Malderborgh mogelijk te maken dat bestaat uit de bouw van een drietal woontorens in de noordoosthoek van de locatie. In onderstaande figuur is de locatie Park Malderborgh weergegeven. Tevens is aangegeven waar het plangebied zich bevindt, waarbinnen de woontorens worden gerealiseerd.



Figuur 1: locatie Park Malderborgh

Voor het plangebied van de woontorens geldt het bestemmingsplan 'Nijmegen-Zuid'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een ontwikkeling met woningbouw mogelijk maakt. Echter, aangezien voor de woontorens een procedure hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden doorlopen, mag van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Derhalve wordt met onderhavig bestemmingsplan een passend planologisch-juridisch kader geschept voor de realisatie van de woontorens.

1.2 Doel van het plan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het juridisch planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling van de drie woontorens binnen Park Malderborgh te Nijmegen, hierna te noemen het plangebied.

1.3 Leeswijzer

Het relevante beleidskader van het rijk, de provincie en de gemeente komt aan bod in hoofdstuk 2. De beschrijving van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 worden de keuzes van de planontwikkeling verantwoord dan wel onderbouwd door de noodzakelijke onderzoeken op grond van wet- en regelgeving. In hoofdstuk 5 is de juridische regelgeving beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan (en het daarbij behorende bouwplan).

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante beleid voor het plangebied, waarbij aandacht is voor de verschillende overheidsniveaus en sectorale beleidsvelden.

2.1 Ruimtelijk beleid

2.1.1 Rijksbeleid

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ en beschrijft het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. De Nota Ruimte bevat een beperkt aantal generieke regels onder de noemer 'basiskwaliteit', die zorgen voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Daarnaast richt het Rijk zich primair op gebieden die deel uitmaken van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur, zoals de hoofdinfrastructuur, de ecologische hoofdstructuur, de mainports en de greenports. Buiten de nationale hoofdstructuur stelt het Rijk zich terughoudend op.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Met de ontwikkeling van het plangebied wordt op een duurzame en efficiënte wijze ruimte geschept voor woningbouw. Tevens verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waarmee het initiatief past binnen de in de Nota uiteengezette uitgangspunten.

2.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het 'Streekplan Gelderland 2005' is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 14 december 2004 en is goedgekeurd door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Het nieuwe streekplan is vanaf 20 september 2005 in werking getreden.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zijn in het Streekplan de volgende relevante aspecten opgenomen met betrekking tot 'wonen'.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte.

Het woonbeleid wordt omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. In het Streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het realiseren van de regionale woningbehoefte.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het hierboven beschreven provinciaal beleid, omdat de realisatie van de woontorens bijdraagt aan het woningaanbod dat aansluit bij de regionale kwalitatieve woningbehoefte.

Stadsregio Arnhem Nijmegen, Regionaal Plan 2005-2020

Het plangebied is onderdeel van het gebied van de stadsregio KAN (Knooppunt Arnhem Nijmegen). Het KAN heeft samen met de provincie het Regionaal Plan 2005-2020 opgesteld. De Stadsregio Arnhem Nijmegen ligt in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio Arnhem Nijmegen. Het Regionaal Plan laat zien hoe de betrokken gemeenten binnen de stadsregio streven naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van het stedelijk netwerk Arnhem Nijmegen als geheel. Onderstaand zijn enkele relevante beleidsuitgangspunten opgenomen.

De doelstelling van het Regionaal Plan 2005-2020 is dat voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar is met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Daartoe worden in de periode 2005 – 2010 ten minste 24.600 woningen gebouwd, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. Voor de periode 2010 – 2015 geldt voorts nog een opgave van circa 15.500 woningen.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid is uitgangspunt. Dit is gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de regionale woningbehoefte. Vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en woningen in centrumstedelijke en landelijke woonmilieus moet worden bevorderd. Daarnaast wordt ingezet op het versnellen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, versnelling van de woningproductie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit. Voor de periode 2005 – 2015 geldt als randtotaal de nieuwbouw van 34.000 woningen (uitbreiding woningvoorraad). De Stadsregio moet zelf bepalen welk aandeel van de woningvoorraad wordt gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied, met als provinciale referentie dat 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad wordt gebouwd in bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt voor de ruimtelijke inpassing van de bouwopgave in de Stadsregio is het concessiebeleid met contouren voor woningbouw.

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de beleidslijnen van het Regionaal Plan 2005-2020.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft bij besluit van 7 mei 2008 het bestemmingsplan Nijmegen-Zuid gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 september 2008. Het plangebied Nijmegen-Zuid omvat de wijken Hatert, Grootstal, Hatertse Hei en een gedeelte van de wijken Goffert (Jonkerbosch), St. Anna en Hazenkamp. Het betreft een actualisatie bestemmingsplan waarin tevens verschillende ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De basis voor het bestemmingsplan Nijmegen-Zuid wordt gevormd door het 'Raamwerk Nijmegen-Zuid' (augustus 2004).

Het plangebied is bestemd conform de huidige situatie, maar is tevens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn niet alleen algemene voorwaarden verbonden maar ook specifieke voorwaarden per locatie.

In 'Artikel 34' van het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw opgenomen. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming(en) wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Tuin en Erf alsmede ten behoeve van de ruimtelijke inkleding en ontsluiting, de bestemmingen Groenvoorzieningen, Verkeersdoeleinden, Parkeerdoeleinden en Nutsdoeleinden.

Naast algemene voorwaarden stelt de wijzigingsbevoegdheid specifieke eisen aan de ontwikkeling van het gebied 'Park Malderborgh', waarvan de drie woontorens onderdeel uitmaken:

- op de hoek Grootstalselaan-Malderburchtstraat mogen 2 woontorens van maximaal 11 bouwlagen en 1 woontoren van maximaal 16 bouwlagen worden gerealiseerd (het plangebied);
- langs de Ruys de Beerenbrouckstraat mogen 3 appartementengebouwen van maximaal 4 bouwlagen worden gerealiseerd;
- in het westelijk deel van deze locatie mag een woongebouw van maximaal 6 bouwlagen worden gerealiseerd (Scharniergebouw);
- er worden ondergrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen (waaronder een vijver) aangelegd;
- er dient nadere toetsing plaats te vinden aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (met verantwoording van het groepsrisico).

De ontwikkeling van de woontorens past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan. Echter, aangezien voor de woontorens een procedure hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden doorlopen (zie § 4.1), mag van de geldende wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Derhalve wordt met onderhavig bestemmingsplan een passend planologisch-juridisch kader geschapen voor de realisatie van de woontorens.

2.2 Sectoraal beleid

2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Nota Belvédère

Het nationaal beleid, verwoord in de Nota Belvédère, streeft naar een duurzaam behoud van cultuurhistorische waarden, niet alleen door statisch behoud, maar vooral ook door een (nieuw) actief gebruik van de waarden ('behoud door ontwikkeling'). In het rapport worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédère gebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden de beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het plangebied bevindt zich niet in een Belvédèregebied, waarmee vanuit dit aspect geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verdrag van Malta

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd.

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Ook op grond van nationale wetgeving wordt het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk beschermd.

In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in § 4.2.

Monumentenwet (1988)

Er bestaan twee categorieën, de (archeologische) monumenten en de stads- of dorpsgezichten. Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft.

Door die bescherming wordt geprobeerd de historisch gegroeide structuur van een stad of dorp te handhaven. Voor de afbraak, wijziging of verwijdering van monumenten dient men een vergunning aan te vragen bij het college van burgemeester en wethouders.

In het plangebied is geen sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht en zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

2.2.2 Natuur en ecologie

Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn

Deze richtlijnen zijn gericht op bescherming van planten en dieren en hun leefgebieden. Het beleid is gericht op het aanwijzen van te beschermen gebieden (speciale beschermingszones, afgekort sbz) en op de bescherming van soorten (ook buiten deze gebieden). Het soortenbeleid is in Nederland opgenomen in de Flora- en faunawet, het gebiedenbeleid in de Natuurbeschermingswet 1998. Het plangebied behoort niet tot een speciale beschermingszone in het kader van deze richtlijnen.

Flora- en faunawet

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen niet van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. In de bijbehorende Algemene Maatregel van Bestuur zijn de beschermde soorten opgenomen in drie tabellen. Het zwaarste regiem van de wet geldt voor soorten van Tabel 3, de strikt beschermde soorten. Hiervoor is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing nodig, waarbij een uitgebreide toets aan de wettelijke criteria nodig is.

Voor vogelsoorten geldt altijd de uitgebreide toets. Voor de andere beschermde soorten (tabel 1 en 2) geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.

Voor het uitvoeren van daadwerkelijke inrichtingsmaatregelen kan in een later stadium wel een ontheffing nodig zijn, waarbij wordt getoetst aan het criterium of er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Verder geldt in het algemeen de eis, dat er zorgvuldig moet worden gehandeld.

Indien er broedvogels aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (vóór half maart en na half juli) plaats te vinden. Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. In § 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Gebiedsplan Rivierenland

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

2.2.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk heeft Nederland de Europese kaderrichtlijn (1996/62/EG), de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) en de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) geïmplementeerd in nationale wetgeving. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De implementatie van de kaderrichtlijn en dochterrichtlijnen is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van mensen.

De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van het besluit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In april 2006 is reeds een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd voor Park Malderborgh. Hoewel dit onderzoek is gebaseerd op de oude wetgeving, zijn de resultaten ervan representatief voor de ontwikkeling van Park Malderborgh (zie § 4.6).

2.2.4 Bodem

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden.

De bodemkwaliteit dient tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de uitkomsten zijn opgenomen in § 4.8.

2.2.5 Water

Kaderrichtlijn water (2001)

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) in werking getreden. De KRW gaat uit van een stroomgebiedbenadering, waarbij voor Nederland de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems van belang zijn. Het doel van de KRW is dat al het water in de Europese Unie in 2015 in 'goede chemische toestand' en een 'goede ecologische toestand' moet verkeren. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen gereed zijn, waarin opgenomen is hoe de doelen bereikt gaan worden.

Hierop moet nu al geanticipeerd worden. De kaderrichtlijn Water wordt opgenomen in de nationale wetgeving middels de Waterwet.

Waterbeheer 21e eeuw

In het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw worden een aantal voorstellen gedaan op welke wijze het waterbeheer in de toekomst aangepast kan worden aan de gevolgen van klimaatverandering, stijging van de zeespiegel en bodemdaling.

De oplossingsrichtingen die het rapport schetst zijn onder andere verwoord in de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Voor waterkwaliteit is de trits "schoon houden-scheiden-zuiveren" geïntroduceerd.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Op basis van bovenstaand rapport en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen. Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.
- Verankering van de Deelstroomgebiedsvisies in provinciale beleids- en streekplannen en vervolgens in Structuurplannen en bestemmingsplannen.
- Toepassen van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, met als eerste insteek het vasthouden van water in polderwatergangen of grotere plassen.
- Toepassen van de trits schoon houden - zuiveren - schoon maken, met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van een bodempassage voor hemelwater van straatvlakken.
- Voorkomen van afwenteling van de kwantitatieve wateropgave en van verontreiniging.
- Wateropgave bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast.

Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in § 4.4.

Derde Gelders Waterhuishoudingsplan 2005-2009

Het Derde waterhuishoudingsplan van Gelderland heeft de titel 'Water leeft in Gelderland' meegekregen. Het waterhuishoudingsplan is gepubliceerd in juli 2004 en volgt bij vaststelling het Tweede Waterhuishoudingsplan 1996- 2004 op. Het Derde plan lijkt meer op een actualisering van het Tweede plan dan op een geheel nieuw plan. Het gaat verder op de hoogwaters in de rivieren, de beperkte ruimte voor water, de klimaatsverandering, de bodemdaling en de toenemende verharding binnen de provincie grenzen. Het accent ligt echter wel meer op de uitvoering en realisatie van het beleid uit het voorgaande plan.

Waterplan Nijmegen

In 2001 is het Waterplan Nijmegen vastgesteld. Het plan legt de basis voor duurzaam stedelijk waterbeheer in Nijmegen. Het is tot stand gekomen in samenwerking met vele partijen die direct of indirect te maken hebben met het stedelijk water in Nijmegen.

De waterpartners willen door uitvoering van het Waterplan Nijmegen samen werken aan een duurzaam stedelijk waterbeheer. De belangrijkste actiepunten in het Waterplan Nijmegen zijn:

- afkoppelen van verhard oppervlak;
- (drink)waterbesparing;
- verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- water meer zichtbaar maken in de stad.

De hoofddoelstelling van het Waterplan heeft betrekking op het watersysteem en de waterketen. Een gezond watersysteem draagt bij aan goede leefcondities voor mensen, dieren en planten. Dit stelt eisen aan waterstanden, grondwaterstanden en de waterkwaliteit. Een watersysteem is veerkrachtig als het niet sterk gevoelig is voor verstoringen en in staat is zichzelf te onderhouden. Een duurzame waterketen kenmerkt zich door een goede afstemming tussen de productie en distributie van (drink)water, het gebruik hiervan, de inzameling van afvalwater in het rioolstelsel en de zuivering op de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Er is sprake van een goede afstemming als de schakels in deze keten 'gelijke sterkte' hebben en tevens de negatieve invloeden op het watersysteem minimaal zijn.

Een specifiek beleidsuitgangspunt voor het plangebied is het opknappen van de vijverpartij ten westen van de drie woontorens. Met de nieuwbouwplannen voor Park Malderborgh wordt de vijverpartij opgeknapt, waarmee wordt aangesloten bij het Waterplan.

2.2.6 Externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Met de inwerkingtreding van dit Besluit is het Plaatsgebonden Risico (PR) genormeerd en is doormiddel van een buitenwettelijk oriëntatiewaarde en de wettelijke verantwoordingsplicht geregeld hoe om te gaan met het groepsrisico, waardoor in de ruimtelijke inrichting duidelijkheid wordt geschapen ten aanzien van de in acht te nemen veiligheidsafstanden tussen risicobron en kwetsbare bestemmingen. In § 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van alle zoneplichtige wegen. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. Binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. In § 4.1 zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek voor de woontorens opgenomen.

Hoofdstuk 3 Projectprofiel

Dit hoofdstuk gaat in op de huidige en toekomstige kenmerken van het plangebied Park Malderborgh, waarbinnen de drie woontorens worden gerealiseerd.

3.1 Projectlocatie en omgeving

Op de voormalige locatie van het verzorgingscentrum Nieuw Malderborgh en het aangrenzende gebied, omsloten door de Grootstalselaan, Malderburchtstraat en Ruys de Beerenbrouckstraat, wordt Park Malderborgh ontwikkeld.



Foto's: Grootstalselaan



Malderburchtstraat

Woonpark Malderborgh bevindt zich in de wijk Hatert op de kadastrale percelen Hatert sectie D 2321 en D 2576. De oppervlakte van het gehele gebied bedraagt circa 45.600 m².



Figuur 3: ligging plangebied woontorens binnen omgeving

Onderdeel van Park Malderborgh is de ontwikkeling van drie woontorens in de noordoosthoek van het terrein. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied voor de drie woontorens weergegeven binnen de totale ontwikkelingslocatie.

Het plangebied had voorheen een woonfunctie (circa 230 eenheden) en een recreatieve functie. Naast een aantal appartementen en seniorenwoningen maakte ook het woon- en verzorgingscomplex Nieuw Malderborgh onderdeel uit van het gebied. Een vijver en groenvoorzieningen vormden een ontspannings- en ontmoetingsplaats voor de omgeving.

3.2 Planontwikkeling

3.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De groene wig tussen Hatert en Grootstal maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingszone Goffert-Elshog. Deze dient in de planvorming voor Park Malderborgh te worden gerespecteerd. Vanuit deze optiek dient sprake te zijn van openheid en doorwaadbaarheid richting het buitengebied.

De bebouwingssfeer mag een geheel eigen sfeer uitstralen en zich onderscheiden van de stedenbouwkundige structuur van Hatert en Grootstal. Langs de Grootstalselaan is een aantal hoogteaccenten gewenst vanwege de differentiatie en als tegenhanger van de drie woontorens aan de overkant in Grootstal. Op de hoek Grootstalselaan-Malderburchtstraat is het hoogteaccent het grootst.

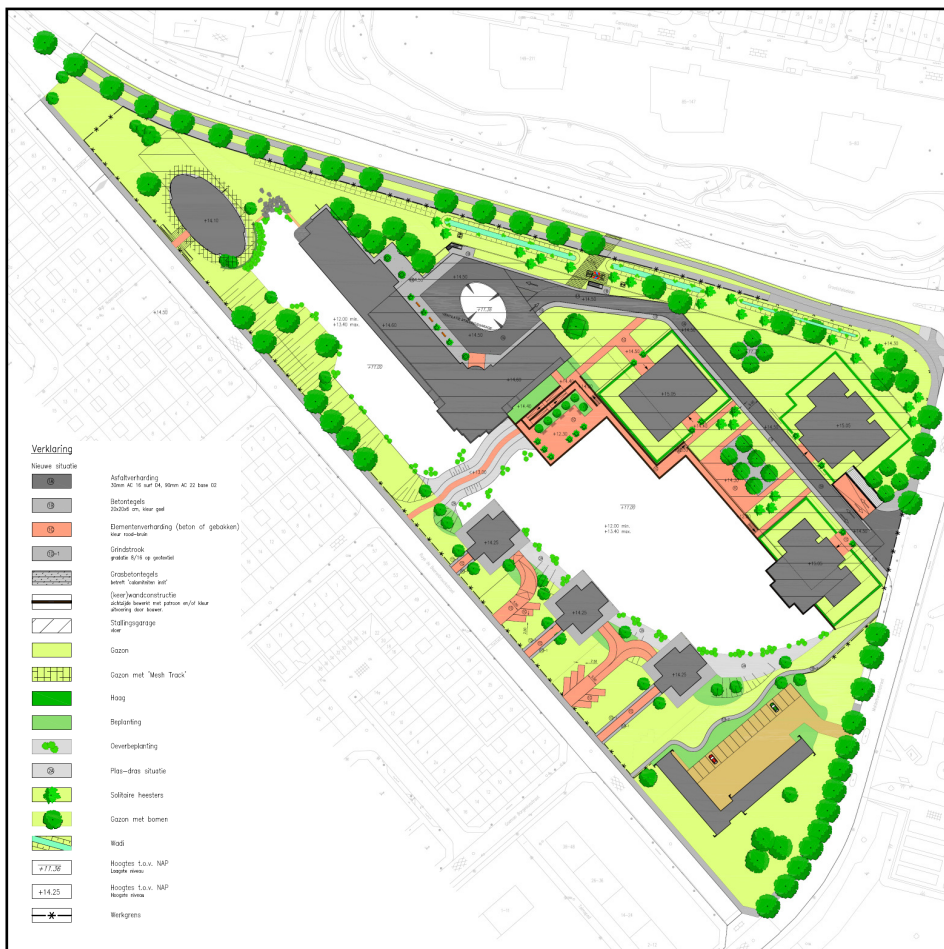
In stedelijk verband is de plek van belang vanwege de ligging aan de stedelijke ringweg, waar de Grootstalselaan onderdeel van uitmaakt. De stedelijke ringweg wordt hier een stedelijke stadsrandweg met zicht op het buitengebied. De bouwblokken moeten zodanig gesitueerd worden dat er zicht blijft richting het buitengebied en intern richting de vijverzone. Enige wandvorming langs Grootstalselaan is aanvaardbaar met inachtneming van doorzichtmogelijkheid.

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden vanaf de Malderburchtstraat en de Ruys de Beerenbrouckstraat. Belangrijk is ook dat er in het verlengde van de bestaande groene west-oost lopende structuur, een groene voetgangersverbinding komt vanuit het plangebied richting het wijkcentrum.

3.2.2 Bouwplan

Park Malderborgh wordt een stedenbouwkundige eenheid van appartementengebouwen, voorzien van ondergrondse parkeergarages. Alle bebouwing wordt gerealiseerd rondom de centrale vijverpartij. Aan de zuidzijde van de vijver worden drie appartementengebouwen (urban villa's) van maximaal vier bouwlagen gerealiseerd. Ten westen van de vijver komt een woongebouw van maximaal zes bouwlagen, het zogenaamde Scharniergebouw. Op de hoek Grootstalselaan-Malderburchtstraat komen twee woontorens van elf bouwlagen en als accent één woontoren van zestien bouwlagen. Deze drie woontorens vormen het plangebied voor dit bestemmingsplan.

De planontwikkeling bestaat conform de “Samenwerking- en exploitatieovereenkomst Woonparc Malderborgh” in totaal uit circa 321 wooneenheden verdeeld over de verschillende gebouwen. Voor deze ontwikkeling worden voldoende parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers gecreëerd met als basis de uitgangspunten zoals opgenomen in de “Randvoorwaarden en aandachtspunten” behorende bij de Samenwerking- en exploitatieovereenkomst Woonparc Malderborgh. In figuur 4 is het stedenbouwkundig plan van Park Malderborgh en de ligging van de drie woontorens opgenomen.



Hoofdstuk 4

Gebiedsprofiel

Onderstaand zijn de verschillende gebiedsonderzoeken beschreven die in de meeste gevallen voor het hele ontwikkelingsgebied Park Malderborgh zijn uitgevoerd. Deze hebben derhalve tevens betrekking op het plangebied. Het akoestisch onderzoek (§ 4.1) is specifiek voor de drie woontorens uitgevoerd.

4.1 Akoestisch onderzoek

In juni 2009 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de te realiseren woontorens binnen Park Malderborgh te Nijmegen. Het doel van het akoestisch onderzoek is het berekenen van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen.

In de zin van de Wet geluidhinder is het onderhavige plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Grootstalselaan en de Malderburchtstraat. Met betrekking tot de zoneplichtige wegen blijkt uit de berekeningsresultaten dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Grootstalselaan ten hoogste 56, 55, 48 dB bedraagt op respectievelijk woontoren 2, woontoren 1 en woontoren 3, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden voor woontoren 1 en 2. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Malderburchtstraat bedraagt ten hoogste 58, 54 en 43 dB op respectievelijk woontoren 3, woontoren 2 en woontoren 1, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden voor woontoren 2 en 3.



Figuur 6: onderzochte torens met gehanteerde nummering

De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer, is het aan het college van Burgemeester en Wethouders om een hogere waarde te verlenen. Een hogere waarde kan verleend worden nadat inzichtelijk is gemaakt dat bron-, overdrachts- en/of ontvangermaatregelen onvoldoende effectief zijn. Bronmaatregelen en maatregelen in het overdrachtsgebied zijn gezien de investering en de te behalen reductie als niet kosteneffectief aan te merken.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde èn gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

Het besluit hogere grenswaarde dient door het college van Burgemeester en Wethouders te zijn genomen alvorens onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het bepalen van de noodzakelijke maatregelen met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie dient te geschieden in het kader van de bouwvergunning.

4.2 Archeologisch onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is in april 2006 een archeologische bureaustudie en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies van dit onderzoek opgenomen.

Het gebied ligt op de westelijke rand van de stuwwal van Nijmegen, in een gebied met smeltwaterafzettingen. De natuurlijke bodem bestaat volgens de bodemkaart uit een moderpodzol welke is gevormd onder een bosbodem.

Het gebied wordt vanaf de Steentijd bezocht door de mens en aan het eind van deze periode vestigen zich hier de eerste boeren. Vanaf die periode drukt de mens zijn stempel op het land. Uit alle archeologische perioden zijn er in de omgeving van Nijmegen sporen en resten aangetroffen. Het terrein zelf maakt tot in de 20^e eeuw deel uit van het gebied rondom het dorp Hatert. In de 50-er en 60-er jaren wordt het gebied ingelijfd binnen de bebouwde kom van Nijmegen. Hierbij worden grote delen geëgaliseerd, bebouwd en wordt een vijver aangelegd.

Op basis van de resultaten van het archeologische onderzoek kan worden geconcludeerd dat het gebied archeologisch volledig is verstoord. Archeologisch vervolgonderzoek wordt voor het plangebied niet nodig geacht.

4.3 Natuurtoets

In het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh is in april 2006 een natuurtoets uitgevoerd, waarbij de voorgenomen ingreep is getoetst aan de Flora- en faunawet. Het doel van de uitgevoerde natuurtoets is het opsporen van strijdigheden van de voorgenomen ingreep met de huidige Flora- en faunawet en het bepalen of de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk is.

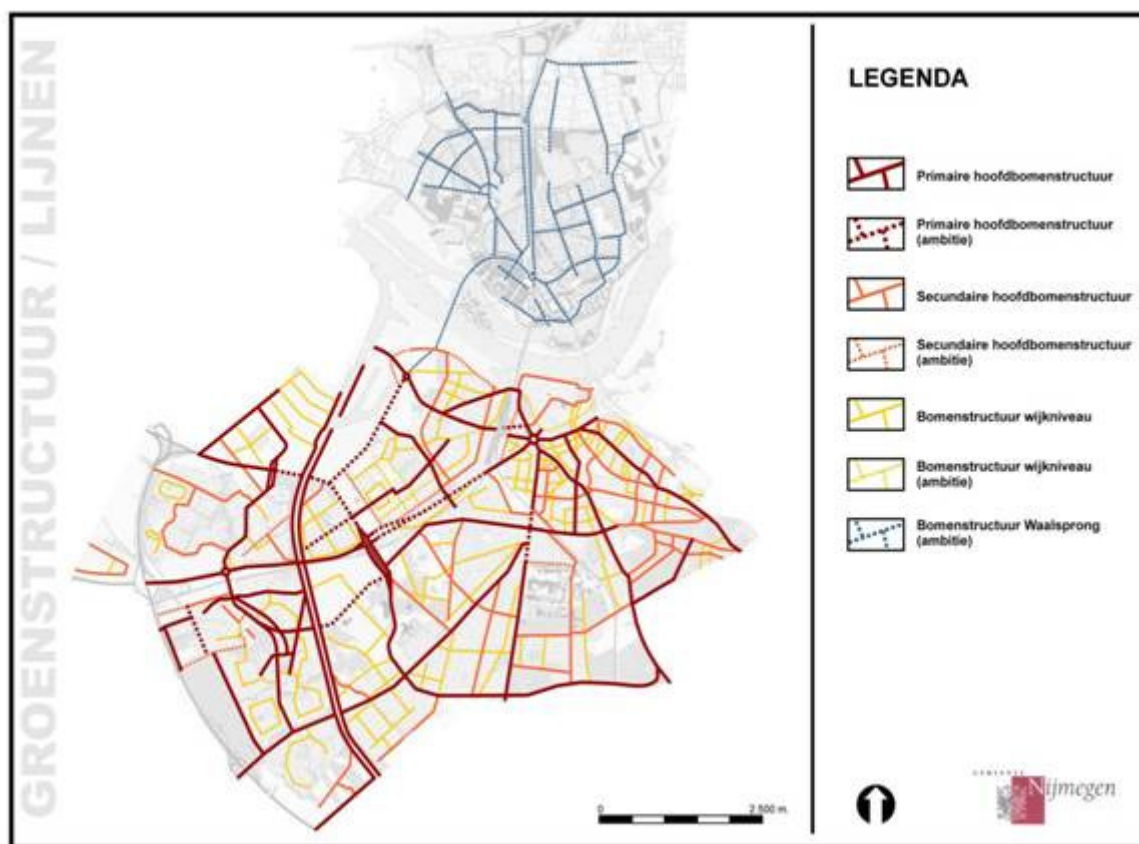
Flora- en faunawet

Het resultaat van de bureaustudie en het terreinbezoek, die in het kader van de natuurtoets zijn verricht, is dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die de voorgenomen realisatie van Park Malderborgh wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van de ruimtelijke procedure zijn er vanuit beschermde flora en fauna geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Groenhoofdstructuur

Binnen het plangebied is groen uit de groene hoofdstructuur aanwezig. Het betreft langs de Grootstalselaan een primaire hoofdbomenstructuur. Aan de Malderburchtstraat betreft het een secundaire hoofdbomenstructuur.

Het doel van een boomstructuur is het waarborgen van een samenhangend bomenbestand ten behoeve van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, identiteit, herkenbaarheid en oriëntatie.



Categorie	Kleur (corresponderend met de kaart)	Richtlijn boomgrootte (in volgroeide staat)
Primaire hoofdstructuur	Rood	1 ^e grootte (> 15 m. hoog)
Secundaire hoofdstructuur	Oranje	1 ^e of 2 ^e grootte
Wijkstructuur	Geel	2 ^e grootte (8- 15 m. hoog)

Categorie	Kleur	Minimale levensverwachting
Primaire hoofdstructuur	Rood	80 jaar
Secundaire hoofdstructuur	Oranje	50 jaar
Wijkstructuur	Geel	50 jaar

Waardevolle bomen

Zowel binnen als net buiten het plangebied worden bomen gehandhaafd. Voor alle te handhaven bomen binnen en aan de randen het plangebied geldt dat de volledige boven- en ondergrondse groeiplaats gedurende de bouwactiviteiten beschermd moet worden. Dat betekent binnen deze zone: geen graafwerkzaamheden en bodembewerking, geen transport en opslag materialen, geen ophoging van maaiveld, geen omvorming van open maaiveld naar verharding en geen (tijdelijke) verlaging of verhoging van grondwaterniveau.

Uitgangspunten bij inpassing van bestaande bomen en nieuwe bomen

Uitgangspunt bij het ontwerp van het openbaar groen vormt het IBOR-niveau.

Voor alle te handhaven en nieuw te planten bomen op het terrein geldt dat er voldoende boven- en ondergrondse ruimte moet zijn:

- voor boom 1e grootte of omloop 80 jaar: per boom 30 m3 doorwortelbare ruimte en 10m afstand t.o.v. bebouwing en 2m t.o.v. rijweg
- voor boom 2e grootte of omloop 40 jaar: per boom 15 m3 doorwortelbare ruimte en 7m afstand t.o.v. bebouwing en 2m t.o.v. rijweg
- voor boom 3e grootte of omloop 20 jaar: per boom 7 m3 doorwortelbare ruimte en 5m afstand t.o.v. bebouwing en 1m t.o.v. rijweg

4.4 Waterparagraaf

In april 2006 is het proces van de watertoets doorlopen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van Park Malderborgh. Tegelijkertijd met het doorlopen van het proces van de watertoets zijn berekeningen uitgevoerd voor de riolering en waterhuishouding in het ontwikkelingsgebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de waterparagraaf. Binnen het proces is een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. In het rapport 'Waterhuishoudkundige analyse Woonparc Malderborgh' zijn de resultaten beschreven. Daarmee vormt dat rapport een toelichting op de onderstaande waterparagraaf.

4.5 Externe veiligheid

In mei 2008 zijn in het kader van de ontwikkeling van Park Malderborgh de externe veiligheidsaspecten van mogelijke risicobronnen in de omgeving beschouwd. Deze verplichting bestaat ondermeer vanuit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en de 'circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De uitkomsten van het onderzoek zijn onderstaand weergegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Wegvervoer

Uit de risicoatlas wegvervoer blijkt dat geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de buurt van het plangebied lopen. De dichtstbijzijnde bron is de A73 op meer dan 2.500 meter afstand. Volgens de risico-atlas worden hier jaarlijks de volgende stoffen over vervoerd:

- transporten LF1 (brandbare vloeistoffen)
- 3.543 transporten LF2 (brandbare vloeistoffen)
- 249 transporten LT2 (toxische vloeistoffen categorie 2)
- 1.740 transporten GF3 (licht ontvlambare gassen)

De effectafstanden van deze stoffen liggen ruim binnen de 2.500 meter en vormen voor de ontwikkeling van de drie woontorens geen knelpunt.

Vervoer over water

Op een afstand van meer dan 1.200 meter ligt het Maas-Waalkanaal. Volgens de 'Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland' worden hier jaarlijks de volgende stoffen over vervoerd:

89 transporten brandbare gassen

669 transporten diesel

591 transporten benzine

De effectafstanden van deze stoffen liggen ver binnen de 1.200 meter en vormen daarom voor de ontwikkeling van de drie woontorens geen knelpunt.

Vervoer per spoor: spoorlijn Nijmegen-Venlo

Over dit deel van het spoor worden volgens het rapport "prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor van december 2003" van Prorail geen gevaarlijke stoffen vervoerd en vormt daarom voor de ontwikkeling van de drie woontorens geen knelpunt.

Vervoer van LPG in de directe omgeving van het plangebied

Vanwege de aanwezigheid van het LPG-tankstation in de directe omgeving van het plangebied vindt ook transport van LPG plaats. Hiervoor is in november 2007 ontheffing verleend door de gemeentelijke brandweer. Ten gevolge van dit vervoer is er geen 10^{-6} contour buiten de weg, en het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

Uit een klikmelding is naar voren gekomen dat de dichtstbijzijnde buisleiding, in dit geval aardgastransportleidingen van de Gasunie, op een afstand van meer dan 1.200 meter liggen. Het gaat hier om twee leidingen:

DN200, 40 bar, stalen leiding met PE coating op circa 1 meter diepte;

6 inch, 40 bar, stalen leiding met asfaltbitumen coating op circa 1 meter diepte.

Voor aardgastransportleidingen is een nieuwe circulaire en nieuwe wetgeving in voorbereiding (buisleidingen vallen niet onder de regelgeving voor transportroutes). De planontwikkeling vindt ruim buiten het invloedsgebied van deze leidingen plaats.

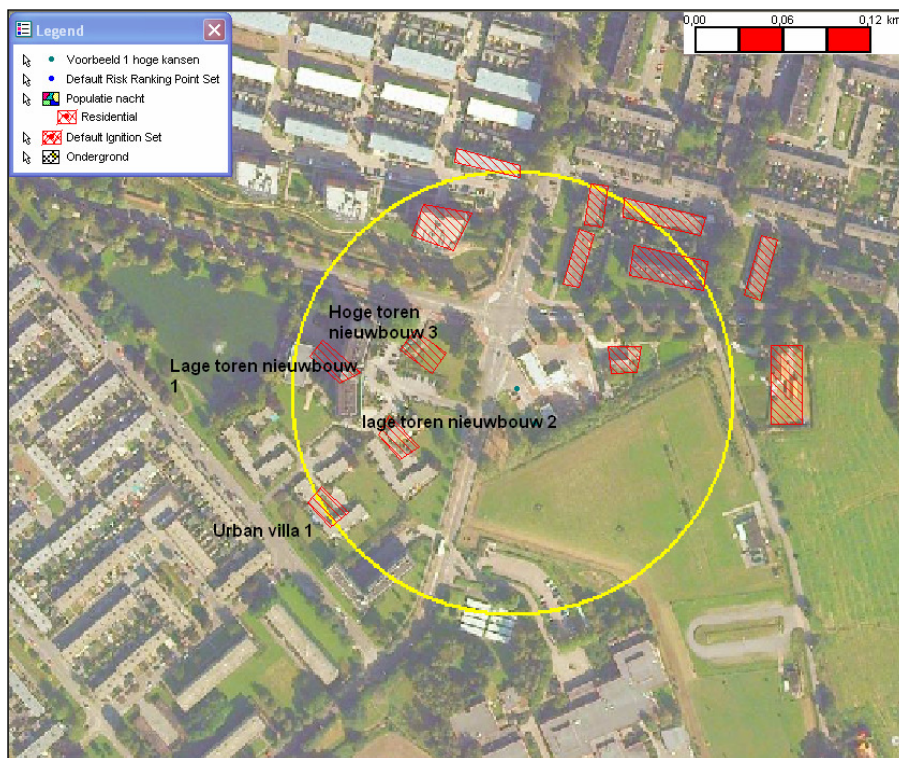
4.5.2 Inrichtingen: LPG-tankstation

Aan de Grootstalsebaan 141 bevindt zich een Shell tankstation waar LPG wordt verkocht. LPG-tankstations vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In het kader van artikel 13 van het BEVI is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico in relatie tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling onderzocht.

4.5.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling: invloedsgebied en personendichtheid

De ontwikkeling van Park Malderborgh, en de woontorens in het bijzonder, betekent vanuit het oogpunt van externe veiligheid een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation.

Gedetailleerde gegevens over de personendichtheid en de risico-berekeningen staan weergegeven in het rapport "Externe Veiligheid Plan Malderborgh".



Figuur 7: Omgevingsplattegrond LPG-tankstation 'Het Grootstal'. Tevens zijn het invloedsgebied van 150 meter (gele cirkel) en de geplande toekomstige gebouwen binnen de cirkel (gearceerd) opgenomen

4.5.2.2 Plaatsgebonden risico

Op basis van dit rapport “Externe Veiligheid Plan Malderborgh” kan geconcludeerd worden dat vanuit het plaatsgebonden risico geen knelpunten bestaan ten aanzien van de geprojecteerde ontwikkeling. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen voor zowel bestaande als nieuwe situaties.

4.5.2.3 Groepsrisico

Vanuit het groepsrisico is het relevant dat de gemeente als beleid heeft geformuleerd dat de oriëntatiewaarde ten gevolge van de toename van de personendichtheid niet mag worden overschreden. Dit betekent dat het LPG-tankstation fors veiliger moet worden, temeer in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde al wordt overschreden.

Om het veiligheidsdoel te bereiken, heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de betrokken partijen. Gezamenlijk zijn vele mogelijkheden onderzocht om het groepsrisico tot het beoogde niveau te verminderen.

Relevant is dat door de afgesproken maatregelen het groepsrisico sterk afneemt. De toegevoegde veiligheid komt niet alleen ten goede aan het nieuwbouwproject, maar werkt ook positief door naar de bestaande omgeving.

Het feit dat, na uitvoering van het onderzoek naar externe veiligheid, de woningdifferentiatie binnen de woontorens is gewijzigd, doet niets af aan bovenstaande uitkomsten. De wijziging van een gedeelte van de gezinsappartementen naar studentenappartementen heeft vanwege de gemiddelde woningbezetting (deze is bij studentenappartementen veel lager) geen invloed op het groepsrisico.

4.5.2.4 Maatregelen ter beperking van het risico

Met de exploitant en beheerder van het LPG-station heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden. Met het toepassen van het volgende pakket aan maatregelen wordt de oriëntatiewaarde onderschreden:

- Het limiteren van de LPG-doorzet naar maximaal 1000 m³ LPG/jaar.
- Het hanteren van de verbeterde vulslang.
- Het vullen vanuit tankauto's met een hittewerend coating (vanaf 2010).
- Het begrenzen van de inhoud van de ondergrondse tank op 21 m³.

De maatregel ter begrenzing van de tankinhoud is reeds overeengekomen met de exploitant en is verankerd in de milieubeheervergunning

4.5.2.5 Rampenbestrijding en zelfredzaamheid

Diverse maatregelen, waaronder de in het advies van de regionale brandweer van 4 juni 2008 aangegeven mogelijkheden, zijn door betrokken partijen onderzocht en overwogen. Hierbij is expliciet gekeken naar de beschikbare materiële slagkracht bij de lokale brandweer (beschikbaarheid van voldoende materieel) en de beschikbaarheid van bluswater om mogelijke incidenten bij de risicobron te bestrijden: deze is in principe afdoende, al kan nooit uitgesloten worden dat de brandweer pas ter plaatse komt op een moment dat verdere escalatie niet meer te voorkomen is.

In de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkelingen in het plangebied zullen maatregelen ten aanzien van ontluchting, bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden meegenomen (zie ook paragraaf 4.10 ‘Fysieke veiligheid’).

4.5.2.6 Restrictie

Hoewel het groepsrisico afneemt zal er altijd sprake blijven van een restrictie. Gezien het bovenstaande en het onder 4.5.3 (conclusie) aangegeven belang van de ruimtelijke ontwikkeling wordt dit restrictie aanvaard.

4.5.3 Conclusie

De planontwikkeling vindt plaats binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. Het plan voldoet aan de normen voor het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsrisico is besloten dat de oriëntatiewaarde niet mag worden overschreden. Het eindresultaat is nu dat deze waarde wordt onderschreden.

Op het onderhavige ruimtelijke besluit is ook de verantwoordingsplicht van toepassing. Voorgesteld wordt de argumenten zoals beschreven in hoofdstuk 6 van rapport van Oranjewoud over te nemen. De verantwoordingsplicht (art. 13 Bevi) behelst ook dat er sprake is van een restrisico dat aanvaard moet worden.

Vanuit de wijkvisie Hatert onder de Pannen is aangegeven dat er een behoefte aan wonen en zorg in de wijk bestaat. De wijk Hatert vergrijsst. De Zorggroep Zuid Gelderland (ZZG) en de woningbouwvereniging Portaal participeren mee in de herontwikkeling van het gebied.

In Nijmegen is een grote behoefte aan woningbouw. Als gevolg van de nieuwbouw van het woonzorggebouw ontstond een kans om woningbouw toe te voegen en het gebied te herinrichten en een toegevoegde ruimtelijke waarde aan het gebied te geven.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partijen is overeengekomen dat er een grote mate van woning-differentiatie dient te worden toegepast. Randvoorwaarde is o.m. de er 40 % betaalbare huurwoningen dienen te worden gebouwd.

In Hatert voldoet dit aan een wens, daar de bestaande (oudere) bewoner in Hatert de wens heeft om in de wijk te blijven wonen en om gelijkvloers te wonen. Hierdoor ontstaat doorstroming in de wijk en komen er weer woningen in de wijk vrij voor jongere (startende) bewoners al dan niet vanuit de wijk. Daarnaast worden er appartementen toegevoegd van middeldure huur en koop gebouwd. Hierdoor wijzigt de demografische opbouw van de wijk, wat in deze wijk een gewenste ontwikkeling is.

We kunnen samenvattend stellen dat het ruimtelijke plan Malderborgh een aanzienlijke impuls geeft aan de sociale en demografische ontwikkeling van de wijk Hatert en daarmee de stad Nijmegen. Daarmee heeft deze ruimtelijke ontwikkeling een belangrijk maatschappelijk belang.

Het mag duidelijk zijn dat deze ontwikkeling nadrukkelijk verbonden is aan de gekozen lokatie en géén mogelijkheden bestaan om deze ontwikkeling op een andere plaats te laten plaatsvinden. Gekozen wordt dan ook om het restrisico te aanvaarden ten behoeve van de maatschappelijke belangen die daar tegenover staan.

4.6 Luchtkwaliteit

In april 2006 is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van Park Malderborgh. Hoewel in november 2007 de wetgeving is veranderd (hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer), zijn de uitkomsten van het onderzoek representatief voor de ontwikkeling van Park Malderborgh en de drie woontorens in het bijzonder. Bovendien vallen ruimtelijke ontwikkelingen tot 500 woningen onder de gevallen, die zijn opgenomen in de Regeling 'Niet in betekenende mate' (Regeling NIBM, voorschrift 3B.2).

De luchtkwaliteit is berekend voor de jaren 2004 (autonoom en inclusief ontwikkeling), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling). De grenswaarde uit Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer voor NO₂ wordt in 2004 (autonoom), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling) niet overschreden. Voor de theoretische situatie '2004 inclusief ontwikkeling' vindt wel een overschrijding plaats van de grenswaarde voor NO₂ ter hoogte van de Grootstalselaan. Echter wordt deze grenswaarde pas van kracht in het jaar 2010. Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden uit Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer plaats.

Conclusies

- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ wordt enkel in 2004 (inclusief ontwikkeling) overschreden; echter wordt deze grenswaarde pas van kracht in het jaar 2010. In de overige scenario's wordt de grenswaarde niet overschreden.
- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt in 2004 (autonoom en inclusief ontwikkeling), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling) niet overschreden.
- De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in 2004 (autonoom en inclusief ontwikkeling), 2010 (autonoom en inclusief ontwikkeling) en 2015 (autonoom en inclusief ontwikkeling) niet vaker dan 35 keer overschreden.
- Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden plaats.

Er wordt voldaan aan de voorschriften behorende bij hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.7 Mobiliteitsonderzoek

In april 2006 is een locatie- en mobiliteitsonderzoek uitgevoerd voor Park Malderborgh. Als gevolg van mogelijke aanpassing van de woningdifferentiatie binnen de woontorens is dit onderzoek in juni 2009 geactualiseerd¹.

Park Malderborgh wordt ontsloten door de Ruys de Beerenbrouckstraat (voor het scharniergebouw en de urban villa's) en de Malderburchtstraat voor het woonzorggebouw en de 3 woontorens. Deze wegen hebben achtereenvolgens de functie erftoegangsweg en gebiedsontsluitingsweg B. Het gebied kan met deze wegenstructuur goed worden ontsloten.

Parkeerplaatsen voor de drie woontorens zullen gerealiseerd worden in een ondergrondse parkeerkelder. Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers dient te voldoen aan de CROW normen zoals opgenomen in de bouwverordening van de Gemeente Nijmegen.

De ontsluiting van Park Malderborgh voor fietsverkeer is goed middels de Malderburchtstraat. Wanneer voldoende aandacht aan veiligheid wordt besteed, wordt aan de vijf hoofdeisen voor fietsvriendelijke infrastructuur voldaan. Het netwerk van fietsvoorzieningen kan eventueel geoptimaliseerd worden met een doorsteek voor fietsers door het gebied, waardoor omwegen worden beperkt. Bij de stallingsvoorzieningen is het van belang dat zij goed bereikbaar zijn, dicht bij de ingang van de woningen gesitueerd worden en sociaal veilig zijn. Verder is de stallingsduur bij woningen over het algemeen lang en verdient het daarom de voorkeur bescherming te bieden tegen weersinvloeden.

Met de bushalte op de Malderburchtstraat is de bediening van Park Malderborgh door openbaar vervoer voldoende.

1. Locatie- en mobiliteitsonderzoek, Oranjewoud B.V., april 2006 en Memo 'Verkeerssituatie Woonpark Malderborgh, Oranjewoud B.V., juni 2009

4.8 Bodemonderzoek

In april 2008 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de hele locatie Park Malderborgh. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee het bepalen of er mogelijk belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling. Onderstaand zijn de uitkomsten van het onderzoek opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

De vooraf gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie hooguit lichte verhogingen kunnen worden verwacht, is bevestigd. Er zijn in de grond lichte verhogingen aan zware metalen, EOX en PAK's aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

4.9 Kabels en leidingen

Uit een KLIC-melding is naar voren gekomen dat de dichtstbijzijnde buisleiding, in dit geval aardgastransportleidingen van de Gasunie, op een afstand van meer dan 1.200 meter liggen. Het gaat hier om twee leidingen:

- DN200, 40 bar, stalen leiding met PE coating op circa 1 meter diepte;
- 6 inch, 40 bar, stalen leiding met asfaltbetumen coating op circa 1 meter diepte.

Gezien de afstand tot het plangebied vormen deze leidingen voor de ontwikkeling van de drie woontorens geen belemmering.

4.10 Fysieke veiligheid

Het aspect fysieke (brand)veiligheid stelt voorwaarden aan de inrichting van de openbare ruimte, de situering van gebouwen ten opzichte van elkaar, de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Wat de externe veiligheid met betrekking tot het plangebied betreft, wordt er van uitgegaan dat gedurende het voortraject, op basis van advies van de Regionale Brandweer Gelderland-Zuid, bij de inrichting van het gebied reeds een afweging is gemaakt ten aanzien van nut en noodzaak van geadviseerde maatregelen ten aanzien van het nabijgelegen LPG-tankstation.

Inrichting openbare ruimte: ontvluchting en zelfredzaamheid

Hoe de openbare ruimte is ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontvluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontvluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed aansluiten op de omgeving.

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen op dit vlak geen beperkingen worden geconstateerd.

Situering van gebouwen.

Hoe de openbare ruimte is ingericht, is van invloed op de mate waarin hulpdiensten de incidentlocatie kunnen bereiken en betrokkenen bij een incident in staat zijn een locatie te ontluchten. In dit kader zijn de mogelijkheden voor ontluchting en zelfredzaamheid binnen het plangebied getoetst. Hierbij gaat het er bijvoorbeeld om dat vluchtroutes in het gebouw goed aansluiten op de omgeving.

Aan de hand van het voorgelegde plan kunnen op dit vlak geen beperkingen worden geconstateerd.

Bluswatervoorziening

De brandweer stelt eisen aan de beschikbaarheid van bluswater. De capaciteit van een dergelijke voorziening dient hier minimaal 60 m³ water per uur te bedragen. Indien deze opbrengst niet geheel d.m.v. brandkranen gerealiseerd kan worden, zou het creëren van een opstelplaats bij de naburige vijver een mogelijk alternatief kunnen zijn. Afstand van de primaire bluswatervoorziening tot de brandweertoegang(en) van het gebouw dient maximaal 40 meter te bedragen.

Bij de verdere ontwikkeling van dit plan wordt er van uitgegaan dat aan deze voorwaarden voldaan wordt..

Bereikbaarheid

Wat bereikbaarheid betreft, zijn voor dit plan met name de dimensionering van de wegen en de bereikbaarheid van de hoofdtoegang(en)/brandweertoegang(en) van de gebouwen vanaf de weg van belang. De afstand van de straat tot deze brandweertoegang mag niet meer dan 10 meter bedragen en er dienen bij de diverse bouwdelen opstelplaatsen voor brandweervoertuigen gemaakt te worden. Daarnaast dienen de torens langs 2 onafhankelijke routes benaderbaar te zijn.

Gezien de calamiteitenontsluiting vanaf de Grootstalselaan richting de buiten het plangebied voorziene keerlus (door middel van voor brandweervoertuigen versterkt grasoppervlak) wordt voldaan aan deze voorwaarden.

De conclusie luidt dat vanuit het oogpunt van fysieke veiligheid de brandweer geen bezwaren ziet ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan, mits bij de verdere uitwerking rekening wordt gehouden met de ontsluiting op de Grootstalselaan en de bluswatervoorziening. Het advies van de brandweer is onder die voorwaarden dus positief.

De voorwaarden t.a.v. bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn opgenomen in de 'Nijmeegse Bouwverordening' (artikel 2.5.3 en artikel 5.1.2) en de bijgevoegde nota 'Randvoorwaarden en Richtlijnen Brandweer Nijmegen m.b.t. bluswater en bereikbaarheid'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm en bestemmingsregelingen

Er is gekozen voor een gedetailleerd en ontwikkelingsgericht plan dat de realisatie van de drie woontorens binnen Park Malderborgh mogelijk maakt. De planregels en verbeelding zijn opgesteld conform de richtlijn Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

5.2 Artikelgewijze toelichting op de planregels

Onderstaand is de indeling en toelichting van de bestemmingsregelingen opgenomen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het "normale" spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In Artikelen 3 tot en met 5 zijn de bestemming, dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen op basis van het huidige en toekomstige gebruik van de gronden binnen het plangebied opgenomen. Achtereenvolgens gaat het om:

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Verkeer

Artikel 5 Wonen

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltebepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 7 (Bouw)werken ten algemenen nutte

Dit artikel geeft de mogelijkheden aan voor (bouw)werken ten algemene nutte zoals: transformatorhuisjes, schakeluisjes, bemalingsinrichtingen, gasdrukregel- en meetstations, straatmeubilair, infiltratievoorzieningen, wachthuisjes voor verkeers- en parkeerdiensten en schuilgelegenheden

Artikel 8 Ondergronds bouwen

Dit artikel geeft de mogelijkheden aan voor het ondergronds bouwen waaronder de parkeergarage.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

Dit artikel geeft aan welke elementen van de bouwverordening aanvullend van kracht zijn.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 10 lid 1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt, is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Artikel 10 lid 2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 11 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt geheel uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer, BAM Woningbouw Weert, en heeft derhalve geen financiële consequenties voor de gemeente Nijmegen. Op 15 maart 2006 is er een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nijmegen gesloten ('Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst Woonparc Malderborgh').

Door de aanwezigheid van deze overeenkomst is er geen noodzaak een exploitatieplan te maken. Tevens zijn de mogelijkheden van artikel 6.1.2 sub b en c Bro niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woontorens Park Malderborgh' heeft voor een periode van zes weken voor iedereen ter visie gelegen.

P.M.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg

Over het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro plaatsgevonden met:

1. Brandweer Gelderland-Zuid;
2. Waterschap Rivierenland;

Het plan bevat geen elementen waarop nationaal beleid van toepassing is of waarbij rijksbelangen in het geding zijn. Het plan is derhalve niet voor vooroverleg aangeboden aan de VROM-inspectie.

In de brief van 5 juni 2008 geeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland aan dat ze enkel bestemmingsplannen die van provinciaal belang zijn voor vooroverleg wil ontvangen. Dit bestemmingsplan bevat geen elementen die van provinciaal belang zijn. Het plan is derhalve niet voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie Gelderland.

Brandweer Gelderland-Zuid

Inhoud reactie:

In haar brief van 20 juli 2009 geeft de Brandweer Gelderland Zuid aan dat haar advies van 4 juni 2008 nog steeds van toepassing is en dat er geen aanleiding is voor verder vooroverleg.

Beantwoording reactie:

Gezien de positieve reactie van de Brandweer Gelderland Zuid zijn er geen vervolgacties ondernomen na aanleiding van dit vooroverleg.

Waterschap Rivierenland

Inhoud reactie:

Het waterschap Rivierenland heeft reeds ambtelijk aangegeven akkoord te zijn met het ontwerpbestemmingsplan. Een officiële positieve reactie zal meegenomen worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beantwoording reactie:

Na aanleiding het ambtelijk akkoord van het Waterschap Rivierenland zijn er geen vervolgacties ondernomen na aanleiding van dit vooroverleg.