

AMBITIEDOCUMENT
METTERS WANE

februari, 2015

GEMEENTE



Nijmegen



COLOFON

Nijmegen, februari 2015

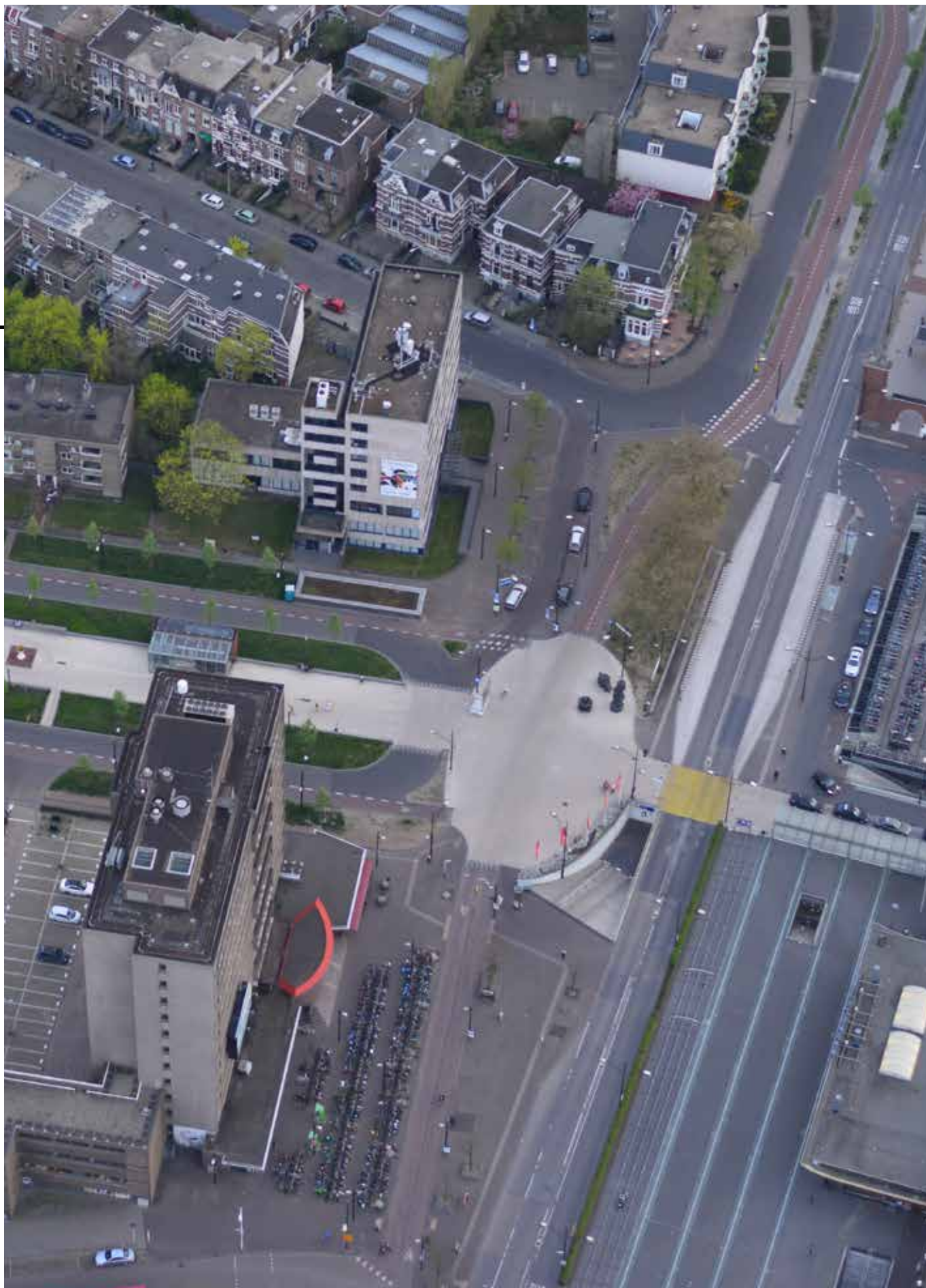
AMBITIEDOCUMENT METTERSWANE

Gemeente Nijmegen
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

www.nijmegen.nl

INHOUD

Inleiding	5
De locatie	7
Ambities	9
Aandachtspunten	14
Bijlage	16



Metterswane gezien in vogelvlucht richting het zuiden

AANLEIDING

Pal tegenover het Centraal Station in Nijmegen staat het verouderde kantoorgebouw Metterswane.

In 2010 heeft Talis besloten Metterswane te verkopen. In opdracht van Talis is toen het document opgesteld “Indicatie mogelijkheden Metterswane”. Dit ten behoeve van de uitvraag.

Als eigenaar van het pand Metterswane heeft Kondor Wes-sels Projecten (KWP) in de afgelopen periode tussen aankoop en nu verschillende besprekingen gevoerd met de gemeente Nijmegen over de mogelijkheden voor herontwikkeling op deze locatie. In de besprekingen is met name de strategische positie van de locatie in de gebiedsontwikkeling Nijmegen Centraal aan de orde geweest. Hoewel die positie nog steeds recht overeind staat, hebben recente ontwikkelingen in het gebied – zoals de bouw van de Nimbustoren - als belendende ontwikkelingen in de woningbouw in Nijmegen – er toe geleid dat het eerdere document “indicatie mogelijkheden Metterswane” op onderdelen dient te worden geactualiseerd en gecomplementeerd.

Om duidelijkheid te kunnen verschaffen welk programma op de locatie Metterswane kan worden gerealiseerd heeft KWP de gemeente verzocht een ambitiedocument op te stellen en bij het opstellen daarvan hen in de gelegenheid te stellen daarop te reflecteren.

Dit ambitiedocument beschrijft de belangrijkste ruimtelijke ambities en aandachtspunten van de gemeente Nijmegen. Het ambitiedocument bekijkt de locatie vanuit verschillende ruimtelijke disciplines zoals planologie, stedenbouw, economie, woonbeleid, mobiliteit, duurzaamheid en milieu. Tevens levert het maatwerk en speelt in op de huidige actualiteit t.a.v. programma en volume/massa.

PROCES

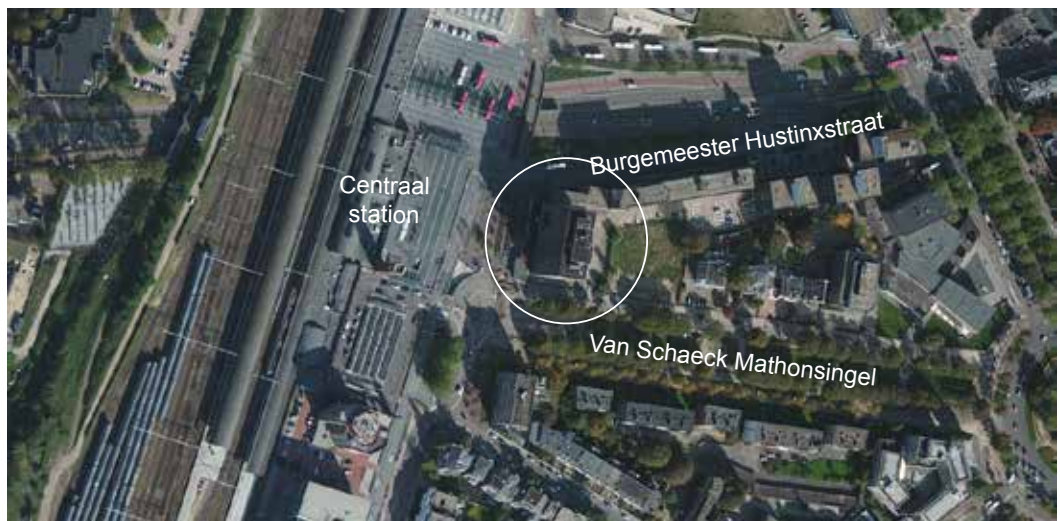
Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het gebruikelijk dat plannen worden opgesteld in overleg met alle relevante disciplines, marktpartijen en bewoners om te kunnen komen tot een integraal document. Dit ambitiedocument vormt de eerste verkennende stap in dit proces. Aan de betrokken ruimtelijke disciplines van gemeente Nijmegen is gevraagd een mening te vormen over de mogelijkheden van deze locatie.

De gemeente heeft ervoor gekozen om dit document te maken in samenspraak met KWP, de ontwikkelende partij. Doel hiervan is om te komen tot een gezamenlijk gedragen stuk dat handvatten biedt voor de herontwikkeling van Metterswane.

LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de locatie Metterswane bekeken als onderdeel van de stationsomgeving. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de relatie met andere plannen in het gebied en aan het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingezoomd op de ambities die de gemeente heeft voor het plangebied. De aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden bij de toekomstige ontwikkeling van Metterswane komen aan bod in hoofdstuk 4. Met name mobiliteit speelt hierbij een grote rol. Tot slot worden nog enkele andere relevante beleidsthema's kort aangestipt in de bijlage.

PROMINENTE
LIGGING AAN
STATIONPLEIN



vogelvluchtperspectief gezien vanuit station

figuur 1: Ligging van Metterswane op drie verschillende schaalniveaus

DE STATIONSOMGEVING

Met 40.000 in- en uitstappers die dagelijks gebruik maken van het Centraal Station is de stationsomgeving voor veel bezoekers de entree van de stad. Helaas is het stationsgebied op dit moment vooral een rommelig verdeelpunt van forensen. Zowel bezoekers als bewoners verblijven niet graag in de onaan trekkelijke stationsomgeving en verlaten het gebied zo snel mogelijk naar de binnenstad of andere eindbestemmingen.

Aan de oostzijde van het station bevindt zich het stationsplein dat qua allure, levendigheid en ruimtelijke kwaliteit nog niet op het niveau is dat verwacht zou mogen worden bij een belangrijke entree van de stad. Aan de westzijde is op dit moment zelfs helemaal geen binding tussen het station en de naastgelegen wijk.

Toch is dit een gebied met uitstekende kansen voor toekomstige ontwikkelingen. Het Centraal Station is één van de zes multifunctionele en multimodaal ontsloten “Knopen” in de stad. Het gebied kenmerkt zich door een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer en de nabijheid van de aantrekkelijke historische binnenstad van Nijmegen.

De gemeente heeft de ambitie dit hele gebied een kwaliteitsimpuls te geven, zodat het stationsplein een goed ontsloten gebied wordt van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, waar wordt gewoond, gewerkt en verbleven. Met andere woorden: de stationsomgeving wordt het visitekaartje van de stad.

RELATIE ANDERE PLANNEN

De ambities die gemeente Nijmegen heeft voor de stationsomgeving zijn vastgelegd in de “Ontwikkelingsvisie Nijmegen Centraal (2012)”. Dit document, dat opgesteld is in samenwerking met het Rijk en de NS, vormt de achtergrond voor de discussie over Metterswane. De Ontwikkelingsvisie is een voortzetting en verdere invulling van het meerjarige Nijmeegse ruimtelijke beleid dat zich richt op een integrale langetermijnstrategie om het stationsgebied als een van de belangrijkste stedelijke knooppunten te transformeren tot een herkenbare aantrekkelijke entree van de stad. De omgevingsvisie mag echter geen keurslijf worden. Tijden veranderen en inzichten wijzigen. Met dit ambitiesdocument wordt, uitgaande van het gedachtengoed van de visie, opnieuw bekeken welke mogelijkheden er zijn voor Metterswane. De “Ontwikkelingsvisie Nijmegen Centraal” signaleert kansen voor diverse functies en locaties. Zo wordt gesproken over woningbouw en commerciële voorzieningen aan de Handelskade, de ontwikkeling van

de Keizer Karel garage aan de Van Schaeck Mathonsingel en de herontwikkeling van de UWV locatie. De parkeergarage is inmiddels gerealiseerd, voor de Handelskade is een bestemmingsplan opgesteld en voor het UWV een ambitiesdocument gemaakt. Ook wordt gesproken over de vestiging van studentenhuysvesting en poppodium ‘Doornroosje’ op de oude TPG locatie aan het stationsplein en een woningbouwplan aan de Spoorstraat. Ook deze plannen zijn respectievelijk in uitvoering en planologisch mogelijk gemaakt.

De herontwikkeling van het stationsgebied is dynamisch en blijft niet steken bij de uitvoering van kansrijke projecten uit de omgevingsvisie. Dit uit zich ook in de aankondiging van de NS dat zij fors gaat investeren in het Centraal Station. De ontwikkeling van een verbinding tussen centraal station en Nijmegen West behoort hiermee tot de mogelijkheden. Tot slot blijkt ook uit het coalitieakkoord van het nieuwe Nijmeegse college dat er bestuurlijke aandacht is voor het stationsgebied. De coalitie heeft gelden beschikbaar gesteld voor de verdere herontwikkeling van deze omgeving.

METTERSwane

Metterswane heeft een prominente ligging aan het stationsplein, pal tegenover de hoofdingang van het Centraal Station. De belangrijkste verbindingen tussen station en binnenstad lopen beide langs het gebouw. Aan de zuidzijde bevindt zich de nieuw ontwikkelde Van Schaeck Mathonsingel met haar mix van moderne en historische bebouwing en moderne parkeergarage. Aan de noordzijde ligt de minder aantrekkelijke Burgemeester Hustinxstraat. De gemeente heeft de ambitie om beide stadsassen op te waarderen en de route naar het centrum te versterken. De Metterswanelocatie, aan de kop van beide assen, speelt hierbij als markant ‘entree gebouw’ een belangrijke stedenbouwkundige sleutelrol. Ook Metterswane staat beschreven in de “Ontwikkelingsvisie Nijmegen Centraal”. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar de ambitie en kansen voor deze locatie. Het eentonige monofunctionele kantoorgebouw dat Metterswane nu is draagt echter niet bij aan de hoge ambities en verwachtingen die Nijmegen heeft voor de stationsomgeving. De herontwikkeling van de locatie biedt dan ook mogelijkheden om meer levendigheid en meer ruimtelijke kwaliteit in het gebied te creëren. In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op de mogelijkheden voor de ontwikkeling van Metterswane.



Figuur 2. Locatie Metterswane in het vigerend bestemmingsplan Nijmegen Centrum – Stationsomgeving (2012)

BESTEMMINGSPLAN

Locatie Metterswane valt in het vigerend bestemmingsplan "Nijmegen Centrum – Stationsomgeving" (vastgesteld op 05-11-2012). Het bestemmingsplan kent variërende maximale bouwhoogten die oplopen tot 34 meter. Het perceel kent momenteel de bestemming gemengd – 1 (GD-1), dit houdt in dat er verschillende functies mogelijk zijn in het gebouw, waaronder de huidige functie als kantoor. Voor het toevoegen van bouwvolume en het mogelijk maken van een aantal nieuwe functies is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

De stationsomgeving moet de komende jaren omgetoverd worden van een onaantrekkelijke forensen-hub tot het visitekaartje van de stad. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de diverse ontwikkelingen die hiervoor al zijn opgestart. De gemeente en de ontwikkelaar zijn er van overtuigd dat ook de herontwikkeling van Metterswane een belangrijke bijdrage kan leveren aan deze ingezette kwaliteitsimpuls. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelmogelijkheden voor de locatie Metterswane beschreven op basis van een viertal ambities.

RUIM BAAN VOOR ECONOMISCHE ONTWIKKELING

Door de unieke ligging tegenover het centraal station leent Metterswane zich uitstekend voor de ontwikkeling van een heel scala aan economische functies. Juist het mengen van economische activiteiten met wonen biedt een ideaal milieu om te komen tot een levendig stationsplein waar mensen graag verblijven. De gemeente denkt daarbij aan de volgende economische functies:

KANTOREN

Voor het faciliteren van de toekomstige vraag naar kantoorruimte in Nijmegen neemt de omgeving van het Centraal Station een prominente plaats in. Metterswane is gezien haar ligging in de nabijheid van stadscentrum en station uitermate geschikt voor een kantoorfunctie. Er is weliswaar leegstand in de Nijmeegse kantorenmarkt, maar beperkt in dit deel van de stad. De kantorenmarkt in Nijmegen is momenteel te typeren als een terughoudende verplaatsingsmarkt; grotere kantoorgebruikers blijven in Nijmegen gehuisvest en verplaatsen zich met name binnen de regio Nijmegen. Metterswane heeft altijd een kantoorfunctie gehad en mag/kan deze ook in de toekomst behouden. Een ontwikkeling tot 3.000m² voor verschillende gebruikers van kantoorruimte is goed denkbaar. Door de unieke ligging zijn er bijzondere kansen voor het “Nieuwe werken”, d.w.z. uitgaan van flexibel in te delen units en het combineren van de kantoorfunctie met horeca, ontspanningsruimte, Wifi-aanbod, flexibele kantoorplekken voor zzp-ers en zalenverhuur.

HORECA

In Nijmegen is de meeste horeca gevestigd in het stadscentrum. Nieuwe horeca in het stadscentrum is alleen toegestaan in de bestaande horeca-accentsgebieden. Metterswane ligt tegen het stadscentrum aan. Met de komst van Doornroosje en door de aanwezigheid van het centraal Station en het ROC wordt de stationsomgeving steeds meer een gebied waar jongeren bij elkaar komen. Nieuwe horeca in

Metterswane kan zich richten op deze doelgroep. Daarnaast kan nieuwe horeca voorzien in een behoefte van de 40.000 reizigers die dagelijks in- en uitstappen op het centraal station en de reizigers die gebruik maken van het busstation.

HOTEL

Volgens het Hotelonderzoek van de gemeente Nijmegen (2008) en de Toeristisch-Recreatieve Monitor van het Regionaal Bureau Toerisme (2012) is er in Nijmegen ruimte voor nieuwe hotels. Het gaat hierbij vooral om hotels in het hogere (4 sterren) segment en in het lagere segment. Nijmegen heeft nu nog een beperkt aanbod aan 4-sterren hotels in vergelijking met andere steden. In de directe nabijheid van Metterswane ligt het 4-sterren hotel Mercure. Inmiddels vindt er op twee locaties elders in de stad een grote hotel-ontwikkeling plaats. Het gaat om een vier-sterren Van de Valk-hotel in Nijmegen-Noord en een Stadshotel in het Opusgebouw aan De Wedren. De locatie Metterswane is gezien de ligging t.o.v. het stadscentrum en de goede OV-bereikbaarheid geschikt voor een hotelfunctie. Door initiatiefnemers wordt de komst van een hotel voorgesteld (omvang circa 3.100 m²). Een dergelijk concept is aanvullend op het bestaande aanbod in Nijmegen.

RETAIL

Metterswane ligt in de directe nabijheid van het stadscentrum en dient aanvullend te zijn op het aanwezige aanbod daar. Het stadscentrum heeft circa 100.000 m² aan retail en het percentage aan leegstaande panden is acceptabel in vergelijking tot andere steden. In het gebied rondom het Centraal Station is het aantal inwoners in de directe omgeving de afgelopen 10 jaar toegenomen van 5518 naar 6389. Bovendien wordt er de komende tijd nog een omvangrijk woningaanbod gerealiseerd. Het gebied kent vele bezoekers: 40.000 in- en uitstappers op het NS-station, studenten van het ROC, in- en uitstappers busstation en straks ook de parkeerders in de nieuwe parkeergarage.

Op dit moment is er in de directe omgeving van Centraal Station en Metterswane een beperkt aanbod voor de dage-

lijkse boodschappen (AH to go in het NS-station, een kleine voorziening in het ROC en de Coop in Bottendaal). Er is in het gebied marktruimte voor de komst van een supermarkt. Belangrijk hierbij is dat het gaat om een mandjeswinkel waar mensen te voet of met de fiets komen. De extra verkeers-aantrekkende werking van een reguliere supermarkt waar bezoekers met de auto komen, moet voorkomen worden.

Aanvullend op de supermarkt zijn er kansen voor enige kleinere units ten behoeve van retail of commerciële dienstverlening. Deze units dienen bij voorkeur gevestigd te worden in de plint van de Burgemeester Hustinxstraat in de route richting binnenstad. Deze units kunnen inspelen op de bezoekersstromen die dagelijks passeren.

WELLNESS EN LEISURE

De vrijetijdseconomie wordt steeds belangrijker. We besteden steeds meer tijd aan beleven, ontspannen en persoonlijke verzorging. Voorzieningen op het gebied van wellness sluiten aan bij functies als een hotel en congres/vergaderfaciliteit. Ook de centrale ligging en de daarbij behorende grote passantenstromen maken Metterswane geschikt voor functies op het gebied van wellness en leisure. Denk daarbij bijvoorbeeld aan fitness-voorzieningen, een fysiotherapeut, een schoonheidssalon etc.

Ook is de locatie gezien de OV-bereikbaarheid en ligging ten opzichte van de binnenstad geschikt voor vestiging van een grotere bioscoop. Nijmegen scoort in vergelijking met andere steden laag als het gaat om aantal bioscoopzalen en bioscoopstoelen. Er is dus marktruimte. Met de komst van een grote multimedia-bioscoop in Nijmegen-Noord wordt deze ruimte ingevuld. Mocht de ontwikkeling van een multimediasbioscoop in Nijmegen-Noord niet doorgaan, dan komt het stadscentrum en dus ook Metterswane in beeld als mogelijke locatie.

KANSSEN VOOR WONEN IN EEN CENTRUM STEDELIJK WOONMILIEU

Metterswane is gelegen op een toplocatie in Nijmegen, pal tegenover het centraal station. Het stationsgebied 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 werkfuncties zorgen voor activiteit overdag terwijl de woonfunctie ervoor zorgt dat het gebied ook 's avonds niet verlaten is.

Begin van dit jaar zijn de woningmarktverkenningen "De Nijmeegse Woningmarkt" vastgesteld. Hierin is het woningbouwprogramma tot 2020 vastgelegd. In dit woningbouwprogramma staan voor het centrumwoonmilieu 490 woningen geprogrammeerd. Op basis van de eerdere plannen voor deze locatie, zijn in dit woningbouwprogramma ook 150 appartementen voor de locatie Metterswane meegenomen.

De uitbreidingsbehoefte voor het centrum tot 2020 is geschat op 350 etagewoningen, waarvan 250 goedkoop en 100 duurder huur. Op basis van de woningmarktverkenning en recente cijfers in het centrumwoonmilieu is dus sprake van een overprogrammering. Dit aantal vormt meestal geen probleem omdat er vaak woningbouwplannen uitvallen of vertraagd worden. Ook is er nog een grote vraag naar wonen in het stadsbuurtwoonmilieu (gebied grenzend aan het centrumwoonmilieu). Het overaanbod van het centrumwoonmilieu kan wellicht deels hiervoor worden ingezet.

Metterswane is geschikt als locatie voor hoogstedelijk wonen. Met name jongeren en huishoudens met een stedelijke leefstijl hebben de wens om te wonen in een centrumwoonmilieu. In dit woonmilieu is nog een grote vraag naar woningen. Op deze vraag is de laatste jaren goed ingespeeld. Er zijn inmiddels plannen gerealiseerd (diverse woningen boven winkels); plannen bijna opgeleverd en er is gestart met het project Nimbus (137 appartementen). Er is nog steeds ruimte voor nieuwbouw in het centrumwoonmilieu. Metterswane is een locatie waar deze nieuwbouw goed kan plaatsvinden. Gezien het belang van de invulling van deze locatie is extra woningbouw toegestaan boven op de 150 reeds genoemde appartementen in het woningbouwprogramma. Voor dit plan stellen we een maximum aan het aantal woningen van 240 appartementen.

Het is wenselijk dat er een differentiatie in prijsklassen en grootte van de appartementen komt om meer doelgroepen aan te kunnen spreken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan starters of aan twee- of meerpersoons huishoudens die stedelijk willen wonen. Studentenhuisvesting is niet gewenst gezien het hoge aantal studentenwoningen dat gerealiseerd zal worden op de oude TPG-locatie. Het merendeel van de maximaal 240 appartementen moet in het huursegment worden gerealiseerd. Waarbij reeds is aangegeven dat in het centrum de grootste vraag naar betaalbare huurwoningen bestaat.

In verband met woonkwaliteit stellen we eisen aan minimale gebruiksoppervlakte per appartement, waarmee ook het

realiseren van eigen buitenruimte een aanvullende voorwaarde wordt. Driekwart van de te realiseren appartementen dienen een gebruiksoppervlakte van minimaal 51m² te hebben. Slechts een beperkt deel (1/4) kan gerealiseerd worden onder de 51m² gebruiksoppervlakte per appartement.

In algemeen is het van belang vast te blijven houden aan de eerdere ingezette langetermijnvisie voor het stationsgebied. Het doel hierbij is om een levendige aantrekkelijke stationsomgeving te creëren waarbij naast andere programma's de woonfunctie ook in de avonduren zorgt voor een levendig en aantrekkelijk gebied. Het stationsplein wordt daarmee zoals in andere steden een levendige entree van de stad met een aangename sterke eigen identiteit



METTERSWANE: BEGRENZING VAN DE HISTORISCHE STADS-STRUCTUUR

Metterswane kent een bijzondere betekenis vanwege de historische plek die precies op de 'wig' ligt van de historische stadstructuur aan het stationsplein met twee prominente verbindingen met de stad (Van Schaeck Mathonsingel en Burgemeester Hustinxstraat). Juist daarom zal Metterswane door z'n ligging en betekenis stedenbouwkundig en architectonisch bijzondere aandacht moeten krijgen. Gezien de betekenis voor de stad is een multifunctioneel programma

met publieke functies in de 'plint' van belang.

Het perceel, dat grenst aan het van rijkswege beschermde stadsgezicht van de negentiende-eeuwse stadsuitleg, is gelegen binnen "gebiedstype 2" van het ruimtelijk erfgoedbeleid. In deze gebieden is de samenhang tussen de stedenbouwkundige structuur en de bebouwing van belang. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt vooral de impact van deze ontwikkelingen op de directe omgeving van de beschermde gebieden en/of monumenten meegenomen. Dat wil zeggen dat de nieuwbouw aan de Van Schaeck Mathonsingel wat betreft maat en schaal enigszins zal moeten aansluiten bij de bebouwing aan deze belangrijke as in het beschermde stadsgezicht. Aan de zijde van het Stationsplein en de Tunnelweg zijn cultuurhistorische waarden veel minder aanwezig. Hier is dus bij nieuwe ontwikkelingen meer vrijheid. Het is aan te bevelen om de geboden ruimte te benutten voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

NIEUWBOUW MET GEDIFFERENTIEERDE BOUWHOOGTEN EN BEELDKWALITEIT

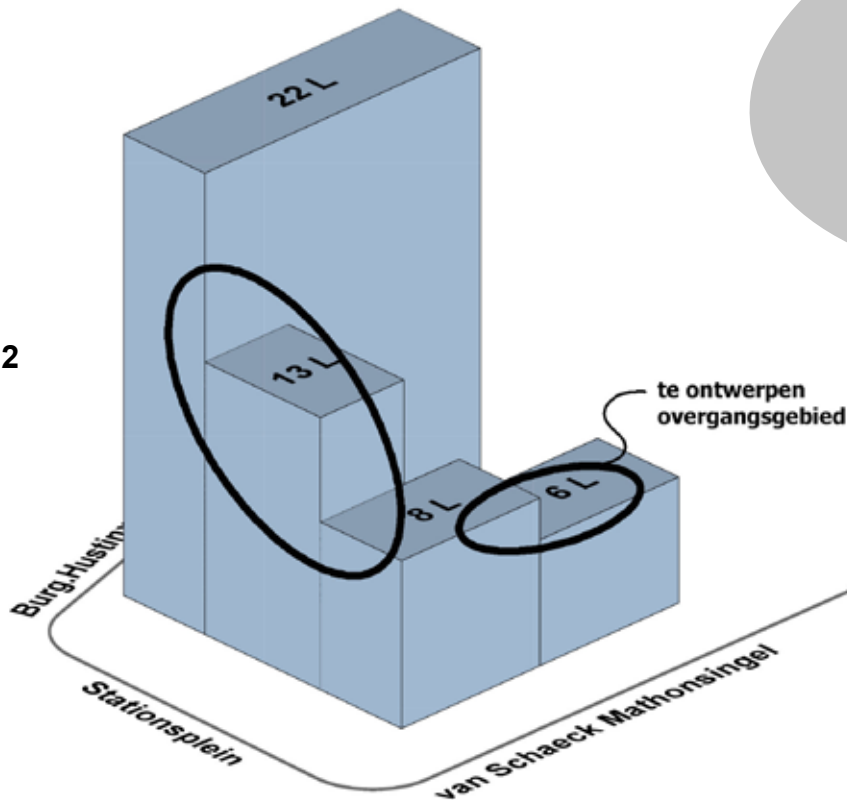
In principe is de gehele Spoorzone een gebied met goede kansen voor hoogbouw. Dit geldt ook voor locatie Metterswane. Samen zullen de verschillende hoogbouwlocaties de plek van de Spoorzone in de stad markeren, met de Castellatoren en de Hezelpoort / Handelskade als de hoeken van het gebied. De inpassing van hoogbouw in een stedelijke omgeving vereist grote zorgvuldigheid op het gebied van de inpassing in de Nijmeegse skyline, de aansluiting op de schaal en maat van de directe omgeving, bezonning en windhinder. Vanuit eerdere stedenbouwkundige analyses blijkt de nadrukkelijke wens om het Stationsplein een intiemer en meer besloten karakter te geven. Het toevoegen van een eigentijds gebouw met een hoge ruimtelijke kwaliteit kan een bijdrage leveren aan het bereiken van deze ambitie

Het doel van de verschillende opgaven rond het Stationsplein is te komen tot een sterke en heldere pleinwand, met een veelheid aan functies die vooral op de begane grond (plint) een publiek karakter hebben. Dit zal de levendigheid van het plein en de aanlooproutes bevorderen. De Metterswane-locatie is in deze ontwikkeling van de stationsomgeving een belangrijke en beeldbepalende opgave.

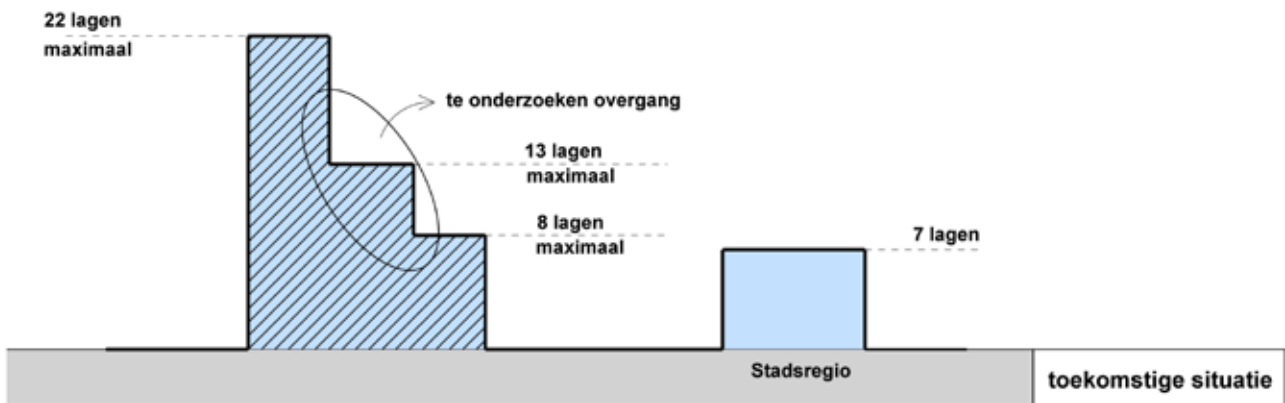
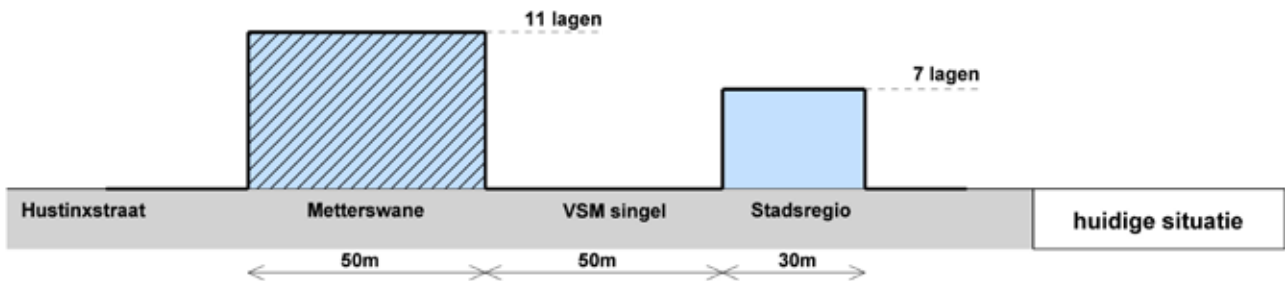
In de Ontwikkelingsvisie 'Nijmegen Centraal' vormt de

SCHAKEL TUSSEN BUSINESS EN HISTORISCHE ALLURE

12



trapsgewijze opbouw van de bouwenvelop



schematisch aanzicht vanaf stationsplein

oost-west as, de Tunnelweg, de 'ruimtelijke ruggengraat' van het gebied waar onder meer het gebouw Talia (Doomroosje en de studentenhuysvesting), Nimbustoren en Metterswane deel vanuit maken. Op dit moment is de relatie tussen de locatie van Talia en Metterswane zwak. Dit wordt veroorzaakt door de maat van de tussenliggende Tunnelweg en Busstation. Deze relatie zou zowel ruimtelijk als functioneel versterkt moeten worden. Ook is het van belang om de route tussen de Keizer Karel garage en Doomroosje voor toekomstige gebruikers aantrekkelijk te maken. Een goede positionering van publieke functies in de plint van de nieuwbouw kan hieraan bijdragen.

Talia en het Mercure hotel zijn de robuuste wanden van het stationsplein uitgevoerd in baksteen. Zij sluiten het stationsplein ruimtelijk af.

De toekomstige bebouwing op de Metterswane locatie zal een transparante, uitnodigende materialisatie moeten hebben. Het gebouw zal in z'n geleding en uitstraling een stadsgebouw moeten zijn die een entree naar de stad waardig is en een bijdrage levert aan de relatie station - stad.

Het Ruimtelijk Kwaliteit Team Spoorzone (RKT) zal naast het ontwerpproces van het nieuw te bouwen gebouw vanaf de schetsfase mede begeleiden. Dit RKT bestaat uit een geman-dateerd lid van de Commissie Beeldkwaliteit en een extern deskundige. De ervaring leert inmiddels dat de werkwijze met een RKT de voortgang van het proces en de kwaliteit van het product ten goede komt.

Het huidige Metterswane kent in zijn massa en hoogte geen onderscheid tussen de historische Van Schaeck Mathonsingel en de Burgemeester Hustinxstraat terwijl deze straten in sfeer en maatvoering totaal verschillend zijn. Bij nieuwbouw is het een voorwaarde om dit onderscheid wel te maken en het gebouw stedenbouwkundig en architectonisch sterker te geleden. Een transparante 'plint' met een publieke functie is een voorwaarde.

Het onderscheid tussen deze twee verschillende wegen moet zich ook uitdrukken in verschillende bouwhoogten. Het historisch profiel van de VSM-singel met de aangrenzende bebouwing kent bouwhoogten van ca. 4 lagen gemiddeld, met een uitschieter van 7 lagen aan het stationsplein (het gebouw van de stadsregio). Om aan te sluiten bij dit historische profiel is een oplopende bouwhoogte van maximaal 6 bouw-lagen toegestaan aan de kant van de historische villa's. Deze bouwhoogte zal naar de hoek Stationsplein / Van Schaeck Mathonsingel een trapsgewijze overgang naar maximaal 8

bouwlagen maken.

Vanaf de hoek van het Stationsplein / Van Schaeck Mathonsingel naar de Burgemeester Hustinxstraat zal ook een trapsgewijze opbouw van maximaal 8 lagen naar maximaal 22 lagen aan de hoek stationsplein / Burg. Hustinxstraat zichtbaar moeten zijn.

Het front van de Metterswane locatie heeft een betekenis naar het stationsplein. Het is aan te bevelen om het nieuwe gebouw op de begane grond op de huidige rooilijn te positioneren, zodat er ook ruimte ontstaat aan de voet van het gebouw. Na bijvoorbeeld 3 verdiepingen kan het gebouw echter een duidelijke overstek hebben om meer betekenis te hebben als gebouw 'aan het stationsplein'

De nieuwe 'loper' langs de Burg. Hustinxstraat heeft een meer 'Business District' sfeer met een eigen identiteit en maatvoering. De nieuwbouw kan aan deze kant ruimtelijk een hoogteaccent verdragen van maximaal 22 bouwlagen. De positie van het hoogteaccent zal goed bestudeerd moeten worden en manifesteert zich als organisch onderdeel van de hoofdmassa en niet als solitaire toren.

Verder zijn de overgangen van de verschillende bouwhoogteonderdelen van belang bij de verdere uitwerking van het gebouw.

Als onderdeel van een toekomstige planologische procedure zal nader studie gedaan moeten worden naar o.a. inpassing in de Nijmeegse skyline, aansluiting van schaal en maat op de directe omgeving, bezonning en windhinder.

In de vorige hoofdstukken is ingegaan op de ambities die Nijmegen heeft voor de stationsomgeving in het algemeen en voor de locatie Metterswane in het bijzonder. Daarin is naar voren gekomen dat de stationsomgeving het visitekaartje van de stad moet worden. De herontwikkeling van Metterswane biedt goede kansen om bij te dragen aan dit einddoel. Natuurlijk zijn er ook op deze kansrijke locatie aandachtspunten waar rekening mee gehouden moet worden tijdens en voorafgaand aan een dergelijk ontwikkelingstraject.

Het doel van dit hoofdstuk is om de belangrijkste aandachtspunten aan te stippen zodat de toekomstige ontwikkelaar hier rekening mee kan houden in de planvorming. Met name het onderdeel mobiliteit is cruciaal voor het welslagen van de gewenste herontwikkeling.

VERKEERSAANTREKKENDE WERKING

Het plangebied ligt direct tegenover het NS station Nijmegen Centraal en het busstation en is daarmee bijzonder goed ontsloten door het openbaar vervoer. Hierdoor is de omgeving autoluw ingericht op trein- en busreizigers. De ambitie is om functies in het nieuwe gebouw te huisvesten die gericht zijn op een relatie met het station. Omdat het gebied zo gericht is op het openbaar vervoer is het in de directe omgeving van het station en het stationsplein niet wenselijk om grote auto-aantrekkende functies te realiseren.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Van Schaeck Mathonsingel. Dit is ook de enige mogelijkheid, omdat er in de Ontwikkelingsvisie Nijmegen Centraal van uit wordt gegaan dat de Burgemeester Hustinxstraat wordt afgesloten voor autoverkeer. Onder voorwaarden is het mogelijk een doorsteek te maken van de Van Schaeck Mathon Singel naar de Burg. Hustinxstraat. Aan de Burg. Hustinxstraat is in dit geval enkel een uitrit mogelijk. De verkeerskundige uitvoerbaarheid van een dergelijke ingreep zal in de bestemmingsplanprocedure beoordeeld worden.

Uitgaande van de gestelde ambities voor de programmering zal de verkeersintensiteit op de Van Schaeck Mathonsingel ongeveer verdubbelen. De capaciteit van deze weg is voldoende om een dergelijke toevoeging aan functies met bijbehorende ritgeneratie te kunnen verwerken. Een nauwkeurige toetsing van de verkeersaantrekkende werking wordt uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

PARKEREN

Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Aangezien er nauwelijks parkeerplaatsen zijn op maaiveld zijn bezoekers aangewezen op de Keizer Karelgarage (aan de VSM-singel) of andere parkeerplaatsen in het centrum. Er wordt nader onderzoek gedaan of er voldoende ruimte is om de bezoekers van de planontwikkeling op te vangen in de Keizer Karelgarage. De vaste parkeerbehoefte kan niet in de Keizer Karelgarage worden opgelost. Deze garage

wordt al voor verschillende functies in het stationsgebied ingezet, maar heeft voornamelijk een functie voor de bezoekers van de stad.

De vaste parkeerbehoefte van de nieuwe planontwikkeling moet op eigen terrein worden gerealiseerd bij voorkeur in een ondergrondse garage. Ontsluiting vindt plaats via de Van Schaeck Mathonsingel omdat de Burg. Hustinxstraat in de toekomst zal worden afgesloten. Voor de ontsluiting van het parkeren moet de verkeersveiligheid in acht worden genomen. Met name de voetgangersstroom tussen centrum en station is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

De Beleidsregels parkeren van de Nijmeegse Bouwverordening (art. 2.5.30) zijn van kracht voor deze planontwikkeling. In deze beleidsregels staan de verschillende parkeernormen en hoe met deze normen dient te worden omgegaan. Aangezien het stationsgebied binnen de centrum-schil valt zijn er verder geen bijzondere parkeernormen voor het stationsgebied zelf. De toetsing van de planontwikkeling vindt plaats tijdens de procedure voor een omgevingsvergunning aan de dan geldende parkeernormen.

Het plangebied kenmerkt zich door een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer. Voor een aantal van de geprojecteerde functies is het daarom wellicht mogelijk om de parkeernorm naar beneden bij te stellen. Als de planontwikkelaar met goed onderbouwde argumenten kan aantonen dat deze aangepaste parkeernorm acceptabel is kan in overleg met het college van B&W beoordeeld worden of afgeweken kan worden van de norm.

De andere planontwikkelingen in het stationsgebied hebben echter geen afwijkende parkeernormen gekregen. Ook moet precedentwerking voorkomen worden. Om deze redenen wordt terughoudendheid geadviseerd bij het afwijken van de norm. De uiteindelijke besluitvorming over het al dan niet afwijken van de norm vindt plaats tijdens de bestemmingsplanprocedure.

LANGZAAM VERKEER

De vaste behoefte voor fiets-parkeren moet op het eigen terrein worden opgelost. In de omgeving is voldoende ruimte voor de bezoekers in de verschillende stallingen bij het station.

Functie	Centrum	Eenheid
Supermarkt	2,9	per 100 m ²
Koffiebar/café	18	Per 100 m ²
Hotel (87 kamers)	1	Per personeelslid
Appartementen 50-90m ² GBO	0,75	Per kamer, minimaal 2
Condo's <50m ² GBO	1	Per kamer

In de openbare ruimte worden geen fietsklemmen meer geplaatst. Wellicht is het mogelijk om ook bij Metterswane een openbare fietsgarage te realiseren naar analogie van de voorziening op de locatie 'Doomroosje'.

Voor de vaste behoefte moet worden gedacht aan:

EXPEDITIEVERKEER

Laden en lossen moet op eigen terrein plaatsvinden. Expeditie dient gescheiden te gebeuren van het andere gemotoriseerde verkeer, fietsers en voetgangers. Tevens mag er alleen voorwaarts het terrein op en af worden gereden. In het geval van een supermarkt en een hotel moet hier rekening mee worden gehouden. De verkeersveiligheid moet hierbij in acht worden genomen.

BEREIKBAARHEID HULPDIENTEN

Het plangebied moet goed bereikbaar zijn voor de verschillende hulpdiensten. Brandweer Nijmegen hanteert haar notitie Randvoorwaarden en Richtlijnen Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid als beoordelingskader voor bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen.

De gemeente raadt de ontwikkelaar aan in een vroeg stadium contact op te nemen met de afdeling Preparatie van de Brandweer Nijmegen (024-3297599).

ARCHEOLOGISCHE WAARDE

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (waarde 3 op de archeologische beleidskaart van gemeente Nijmegen). In het geval van Metterswane betekent dit dat de kans groot is dat er archeologische sporen gevonden worden uit diverse perioden van de Nijmeegse geschiedenis. Bij onderzoek in de Van Schaeck Mathonsingel zijn bijvoorbeeld resten van de vestingwerken gevonden. De kans is reëel dat dit ook bij Metterswane zal gebeuren. Bij ondergrondse bouw- of graafwerkzaamheden (zoals b.v. het aanleggen van een parkeergarage) zal rekening gehouden moeten worden met archeologie.

Het is aan te raden tijdig archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en rekening te houden met extra kosten bij ondergrondse werkzaamheden.

EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid is ten gevolge van het spoorwegemplacement en transport gevaarlijke stoffen van belang voor dit plangebied. Het plan ligt binnen het 200 meter aandachtsgebied. Voor het plan is een QRA vereist. De eventuele woningen in het plan mogen niet ten behoeve van zeer kwetsbare groepen¹ zijn. Om deze reden is de locatie ook niet erg geschikt voor maatschappelijke voorzieningen zoals ziekenhuizen, kinderopvang etc. Bij de planontwikkeling zal worden voldaan aan de landelijk vigerende wet- en regelgeving.

Omwille van de externe veiligheid en de eisen in verband met brandwering tussen de bedrijven en de woningen, is het gewenst dat de Regionale Brandweer betrokken wordt bij de verdere planontwikkeling.

¹ Zeer kwetsbaar object

Een zeer kwetsbaar object is een object dat bestemd is voor groepen beperkt zelfredzame personen. Van beperkte zelfredzaamheid is sprake wanneer personen in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen, zoals kinderen, ouderen, gehandicapten en gedetineerden. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn grote zorgcomplexen, ziekenhuizen, detentiecentra, peuterspeelzalen en kinderdagverblijven, basisscholen en begeleid wonen met 24-uurszorg.

BIJLAGE: MILIEU, WATER & KLIMAAT

De beleidsaspecten die voor dit gebied en dit ambitiesdocument het meest relevant zijn reeds in hoofdstuk 3 & 4 aan bod gekomen. Naast deze aspecten heeft de gemeente ook een globale check uitgevoerd voor de onderstaande onderwerpen. Het betreft hier met name milieu, water en klimaat. Uit deze check blijkt dat er vooralsnog geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van deze onderwerpen. Het verdient wel de voorkeur om bij een toekomstige ontwikkeling voldoende rekening te houden met het tijdig inplannen van onderzoeken en maatregelen.

BEDRIJFVIGHEID/HINDER

Bij plaatsing en gebruik van ruimten voor bedrijvigheid en horeca in de plint moet rekening gehouden worden met bestaande woningen aan de Burg. Hustinxstraat en eventuele nieuwe woningen in het plangebied. Zie ook Inrichtingslawaaï.

WEGVERKEERSLAWAAI/INRICHTINGSLAWAAI/SPOORLAWAAI

De locatie ligt in nabijheid van trein- en busstation en naast de Tunnelweg. Voor de geluidgevoelige functies² binnen het plan zal het relatief veel moeite kosten om te kunnen voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. Uit globale berekening blijkt dat binnen een groot deel van het bestaande pand de geluidsbelasting van het wegverkeer tussen de 58 en 63 dB ligt. Dit betekent dat wat betreft de geluidgevoelige bestemmingen procedures voor hogere waarden nodig zullen zijn om deze functies mogelijk te maken. Binnen het hogere waarde beleid van de gemeente gelden extra voorwaarden als de gevelbelasting hoger is dan 53 dB. Dit houdt o.a. in dat een woning minimaal één geluidsluwe zijde moet hebben, de eventuele buitenruimte aan de geluidsluwe zijde moet liggen en dat een woning minimaal één slaapkamer aan de geluidsluwe zijde moet hebben.

Tevens is bij functiemenging binnen één gebouw de ligging van commerciële functies ten opzichte van de geluidgevoelige functies een onderwerp om rekening mee te houden. Het wordt aanbevolen om geluidgevoelige en geluidproducerende functies zoveel mogelijk gescheiden te houden.

In de verdere ontwikkeling van het plan is het noodzakelijk een akoestisch onderzoek uit te voeren en is het gewenst een akoestisch adviseur van bureau Geluid&Lucht van gemeente Nijmegen bij de projectgroep te betrekken.

BODEM EN WATER

Er zijn bij Bureau Bodem van de gemeente Nijmegen geen bodemonderzoeken bekend van de locatie. De locatie moet onderzocht worden conform de NEN 5740 en 5705 voor asbest. In de buurt is een sterke grondwaterverontreiniging aanwezig. Dat betekent dat eventuele bronnering alleen mag plaatsvinden als ook een saneringsplan voor het grondwater wordt aangevraagd en er passende maatregelen genomen worden om de grondwaterverontreiniging niet te verplaatsen. De bodem bevat vermoedelijk veel bodemvreemd materiaal zoals: puin van de voormalige vestingwerken. Het is nog onbekend of er grote gasleidingen en hoogspanningsleidingen aanwezig zijn onder het terrein. Dit is relevant voor eventueel aan te leggen ondergrondse parkeervoorzieningen. Het is hier wel toegestaan schoon hemelwater in de bodem te infiltreren. Infiltratie van schoon regenwater kan het best via bodempassage (afvoer naar aanwezig groen en/of aquaflowsystemen in parkeergarages).

LUCHTKWALITEIT

Door de ligging nabij de Tunnelweg en de uitmonding van de tunnel zal de luchtkwaliteit in het plangebied matig zijn. Naar verwachting zal het plan een te gering netto verkeerseffect hebben (een zgn. NIBM-project), waardoor het plan niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden.

Het plan mag echter geen gevoelige bestemming t.a.v. luchtkwaliteit bevatten, dus geen scholen (lagere en middelbaar), geen kinderdagverblijf, geen zorgwoningen en/of verzorg-/verpleeg-functie. Het daarom aan te raden dit soort maatschappelijke functies niet mogelijk te maken in een toekomstig bestemmingsplan.

GROEN

Vanuit Groen is er bij het ontwerp kansen om aan te sluiten bij ideeën voor het Stationsplein. Dit is namelijk 's zomers een erg hete plek, er zijn ideeën om het Stationsplein meer te vergroenen. Dit groen zou mooi aan kunnen sluiten bij de binnentuin van het nieuwe ontwerp voor Metterswane. Daarmee leg je meteen ook een relatie met het groen van de van Schaeck Mathon-singel en wordt dit een aantrekkelijk beeld als je uit het station loopt. Als het gaat om duurzaamheid is het ook van belang om klimaatadaptatie mee te wegen, dus groene daken, groene wanden, groen/blauw in de binnentuin. Ook waai je nu vaak weg op deze plek, het ontwerp kan daar ook wat tegen doen.

² Geluidgevoelige functies:

Wet geluidhinder: Woningen en onderwijsfuncties maar ook kinderopvang zijn geluidgevoelige bestemmingen. De eventueel overige functies waar aan gedacht wordt (zoals horeca en dergelijke) zijn dat niet. Akoestisch onderzoek als gevolg van weg- en railverkeerslawaaï zal nodig zijn. Wet milieubeheer: De realisatie van functies zoals horeca hebben een geluiduitstraling die getoetst moet worden in het kader van de Wet milieubeheer (inrichtingslawaaï). Binnen het plan worden geluidgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. De toekomstige inrichtingen zullen moeten voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer (lees: Activiteitenbesluit). Afhankelijk van de afstand tot nabij gelegen woningen zal een akoestisch onderzoek nodig zijn om te bepalen of en hoe aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit voldaan kan worden.

WATER & RIOLERING

Op dit moment is er al heel veel verharding: Metterswane plus achterliggend parkeerterrein. Dit ontwerp voegt niet veel toe. Bij de bouw van het nieuwe gebouw geldt het bouwbesluit. Regenwater zal moeten infiltreren op eigen terrein. Plek om te infiltreren is er nauwelijks, dus dat wordt of technisch oplossen onder het gebouw, wat goed mogelijk is, of toch het regenwater blijven afvoeren naar het riool. Dat is minder wenselijk, maar bij wijze van uitzondering zou dat kunnen.

KLIMAAT

Nijmegen streeft er naar om als stad energieneutraal te worden en de stad aan te passen aan klimaatveranderingen. Dit kan door energiegebruik te beperken en duurzame energiebronnen te gebruiken en door gebruik te maken van materialen uit vernieuwbare bronnen. Opgaven op deze plek zijn het voorkomen van oververhitting, aandacht voor windklimaat en het realiseren van berging voor neerslag.

Met andere overheden en bouwpartijen in de regio hebben we in het Groen Akkoord afgesproken om de milieuprestatie van gebouwen met de GRP-systematiek uit te drukken en deze te publiceren. GPR scoort op vijf thema's de milieuprestatie van gebouwen en kan ingezet worden om de integrale kwaliteit van gebouwen te toetsen en verbeterpunten op te sporen. Als de ontwikkelaar nog geen licentie voor dit systeem heeft, kan de gemeente er één voor dit project ter beschikking stellen.

Voor energiegebruik en tegengaan van oververhitting zijn de oriëntatie van de bebouwing, de gevelindeling en de manier waarop met de bezonning is omgegaan bepalende factoren. Het microklimaat wordt bepaald door de verhouding tussen bebouwd en "begroend" oppervlak en de relatie tussen bebouwde en groene structuren. Een goed groenontwerp helpt oververhitting tegen te gaan en vangt neerslag en luchtverontreiniging op. Juist hier, waar de omgeving zeer stenig is, zorgt toevoeging van groen door groene gevels en groene daken voor een prettiger leefklimaat. Tevens zijn er mogelijkheden om verschillende maaiveldniveaus te realiseren door het gebouw met meerdere groene dakterrassen te ontwerpen.

Het stationsplein is het visitekaartje van de stad. Voor het leefklimaat rond het toekomstige gebouw is het windklimaat van groot belang. Een hoog gebouw aan een open plein zorgt vaak voor een tochtgat. Dit kan voorkomen worden door de massa's van het gebouw goed te verdelen, geleiding toe te passen en op strategische plaatsen luifels aan te brengen. We adviseren vroeg in het ontwerpproces een windonderzoek uit te laten voeren. Hiermee ontstaat inzicht in de materie en is

het mogelijk verbetering nog tijdens het ontwerpproces door te kunnen voeren.

Om de mogelijkheden per plan in beeld te brengen kan de voor het bouwplan noodzakelijke installatie-ontwerp aangevuld worden met een energiescan. Hierin kunnen zowel de warmtevraag als de koelingsbehoefte onderzocht worden. Op die manier kan de bijdrage van dit project aan de klimaat-doelstellingen in beeld worden gebracht. Bijkomend voordeel hierbij is dat dit leidt tot lagere beheerlasten en een gezonder, comfortabeler gebouw.

Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor bodemenergiesystemen zoals Koude-Warmte opslag. Die voorwaarden hangen af van het type systeem dat gekozen wordt. Een open systeem is vergunningplichtig bij de Provincie en kent de meeste beperkingen vanwege het nabij gelegen grondwaterwingebied (de winning wordt echter in 2016 stopgezet). Vanwege de grondwatervervuiling en bodemfysische omstandigheden kunnen bronnen voor een open systeem het beste in het tweede watervoerend pakket geslagen worden.

Wij zien goede kansen voor een gesloten systeem. Deze kan met een melding bij de Gemeente gerealiseerd worden en kent de bovenstaande beperkingen niet. Voor beide typen geldt dat interferentie met het bodemwarmtesysteem van de nabij gelegen ROC voorkomen moet worden en dat de scheiding tussen het eerste en tweede watervoerend pakket in stand gehouden moet worden, zodat de grondwaterverontreiniging zich niet verticaal kan verspreiden.

Nijmegen legt een warmtenet aan dat gebruik maakt van restwarmte van de vuilverbranding ARN. Dit net zal ten behoeve van de Waalfrontontwikkeling doorgetrokken worden naar de Handelskade. Momenteel lopen gesprekken met de NS en andere vastgoedeigenaren om het net van daar door te trekken naar het station. Daarmee komt het ook binnen bereik van de locatie Metterswane. We adviseren in de afweging voor energiedragers voor dit gebouw ook deze optie te onderzoeken.

