

Programma van eisen voor de leefomgeving

Herontwikkeling Van Schaeck Mathonsingel 1 t/m 43



Februari 2026

Inleiding

Dit Programma van eisen voor de leefomgeving (PvEL) biedt een overzicht van de kaders voor het slopen en nieuw bouwen op de locatie van twee appartementenblokken aan de Van Schaeck Mathonsingel 1 t/m 43, eigendom van woningcorporatie Talis. Het bevat een omschrijving van de locatie en geeft programmatische en ruimtelijke kaders samen met beeldkwaliteitseisen op basis waarvan de initiatiefnemer een ontwerp kan maken.

Dit PvEL is een locatiegerichte invulling op grond van de gebiedsvisie 'Stationsdistrict Nijmegen'. Deze gebiedsvisie geeft op structuurniveau de wenselijke ontwikkelrichting tot 2050 van het gebied waarin het initiatief gelegen is. In dit PvEL zijn de uitgangspunten en aandachtspunten voor de verdere uitwerking opgenomen. Verder is een overzicht van de juridisch-planologische randvoorwaarden bijgevoegd. Dit overzicht is bedoeld als hulpmiddel bij de aanvraag en is geen uitputtende lijst van alle randvoorwaarden en spelregels. De initiatiefnemer is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Een ruimtelijk besluit zal op het moment dat het genomen wordt, moeten voldoen aan de dan geldende wettelijke voorschriften en beleidsregels die altijd boven de inhoud van dit PvEL prevaleren. Deze kunnen op inhoud afwijken van hetgeen in dit PvEL staat opgenomen. Hierbij wordt in casu opgemerkt dat er prestatieafspraken tussen de gemeente en Talis van toepassing zijn, omdat dit project volledig door Talis uitgevoerd wordt.

De initiatiefnemer draagt verder de verantwoordelijkheid om belanghebbenden te betrekken bij de planvorming, om tot een geaccepteerd plan te komen en vroegtijdig input op te halen. Participatie is ten behoeve van het (ontwerp)proces en helpt bij het verbeteren van het eindproduct. Participatie vindt plaats conform het 'Participatiebeleid voor het ruimtelijk domein' van de gemeente Nijmegen en het plan van aanpak strategisch omgevingsmanagement Stationsdistrict.

Ambitie Stationsdistrict van de toekomst

In oktober 2024 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Stationsdistrict vastgesteld. Deze gebiedsvisie geeft de ontwikkelrichting van het gebied tot 2050.

Een belangrijk speerpunt is de verdere ontwikkeling van het Stationsdistrict als onderdeel van het 'verbrede stadscentrum' van Nijmegen. Met het oog op duurzame

Figuur 1 Uitsnede Gebiedsvisie Stationsdistrict



bereikbaarheid levert de stationsomgeving een aanzienlijke bijdrage aan het opvangen van de groei van de stad. Er is sprake van een flinke verdichtingsopgave. Bij ontwikkelingen wordt gebouwd voor doelgroepen die profiteren van de nabijheid van het trein- en busstation. Woningbouw voorziet met name in huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens uit diverse leeftijds- en inkomensklassen. Op gebiedsniveau wordt minimaal 30% sociale huurwoningen en 10% goedkope koopwoningen gerealiseerd en maximaal 27% middeldure huur- en betaalbare koop en 33% vrije sector huur en/of koopwoningen gerealiseerd, conform de Nijmeegse Woonagenda.

De herontwikkeling van de Van Schaek Mathonsingel 1-43 past in bovenstaande ambities voor het Stationsdistrict en de wens voor een substantiële toevoeging van het woonprogramma dat bijdraagt aan het centrumkarakter.

Een belangrijke drager van het Stationsdistrict is de Van Schaek Mathonsingel, een 19e-eeuwse singel en de meest monumentale route naar het station, dat met de verdichtingsopgave, zelf ook aandacht verdient. In de gebiedsvisie wordt het voorstel gedaan om de voetgangersstromen naar de randen te verplaatsen waar ruimere, schaduwrijke voetpaden komen. De middenruimte krijgt een passender programma met ruimte speelplekken voor kinderen, jongeren en kleine evenementen. De private voortuinen dienen vergroend te worden. Parkeren is hier niet meer toegestaan. Naast meer wonen is er in de plinten van gebouwen is ruimte voor functies zoals horeca of culturele voorzieningen.



Figuur 2 Impressie Van Schaek Mathonsingel uit de Gebiedsvisie

Bij het ontwikkelen van nieuwe bebouwing wordt ook nagestreefd om de kans te benutten om de Vondelstraat te herstellen. Deze is in de naoorlogse periode

geblokkeerd geraakt en loopt nu dood op de achterzijde van de bebouwing aan de Van Schaeck Mathonsingel.

Ontwikkelingen zullen hoofdzakelijk pandsgewijs plaatsvinden. Bij de Van Schaeck Mathonsingel is de verschijningsvorm met lagere bebouwing aan de straatzijde het uitgangspunt. Er dient gebouwd te worden in de context van de omgeving en naar woonbehoefte in de vorm verschillende typen woningen.

Vertaling gebiedsvisie naar locatie

De beschreven ambities voor de Van Schaeck Mathonsingel zijn als volgt vertaald naar de projectlocatie: de Van Schaeck Mathonsingel blijft een statige 19e-eeuwse laan met aan de zuidzijde behoud van referentie naar de naoorlogse bouwperiode. De nieuwe ontwikkeling wordt omspoeld met kwalitatieve groene voor- en binnentuin, voorzien van een centrale ontsluiting om de stedenbouwkundige korrel en de onderbroken gevelfronten met behoud van heldere koppen te handhaven, waarbij de rooilijn verspringt. Woningen zijn voor gevarieerde doelgroepen, in principe levensloopgeschikt en duurzaam met mogelijkheid om in de plint andere, zich tot wonen verhoudende functies te realiseren.

Uitgangspunten voor dit project zijn:

- Nieuwbouw refereert aan de bestaande bebouwing in hoogte: 3-4 woonlagen, met entrees aan deze zijde. In de tweede lijn mag tot 8 woonlagen gebouwd worden, met dynamiek in hogere volumes.
- Tussen de blokken wordt een doorkijk naar de kapel gerealiseerd.
- Tussen de bouwblokken komen nieuwe groene binnentuinen, waaraan toegangen vanuit woningen op de begane grond zijn gelegen.
- De binnentuinen worden zo min mogelijk onderkelderd. Groen staat zo veel mogelijk in de volle grond.
- De architectuur van de voorste bouwdelen sluit aan op de bestaande architectuur (horizontaal karakter) en op het materialen- en kleurenpalet van de omliggende bebouwing (grindbeton en baksteen). Voor de achtergelegen bebouwing geldt deze randvoorwaarde in mindere mate, waar meer vrijheid mogelijk is.
- Fietsparkeren is in hoge mate gebruiksvriendelijk; inpandig op eigen terrein, bij voorkeur via maaiveld toegankelijk en wanneer (half)verdiept via een hellingbaan bereikbaar, met maximaal 1 toegangsdeur.



Programmatische kaders

De programmatische kaders zijn afspraken op hoofdlijnen voor de nieuwe ontwikkeling. Vanuit de gebiedsvisie is transformatie het uitgangspunt. Transformatie is op deze locatie onderzocht, maar niet haalbaar gebleken. De indeling van het pand is lastig aan te passen en de positionering van het bouwblok biedt beperkte mogelijkheden voor verdichting in de tweede lijn. Daarom is dit project een sloop-nieuwbouw opgave.

Bouwblok

Het huidige straatbeeld uit het wederopbouwplan kent op de hoeken bijzondere bebouwing, met daartussen een strook met een symmetrisch woningbouwensemble bestaande uit vijf appartementengebouwen, met drie kleine blokjes die enigszins vooruitspringen ten opzichte van de twee tussengelegen blokken die breder en hoger zijn. Dit komt terug door diepe voortuinen, geleding in twee bouwblokken (kort en 3 bouwlagen aan de oostzijde, lang en 4 bouwlagen aan de westzijde, deze beide blokken verspringen in rooilijn.

Tussen de panden is de ruimte voldoende breed om een doorkijk naar de achtergelegen kapel te behouden.

Woonprogramma

Op de locatie wordt een mix van woningtypes voor de verschillende fasen in de wooncarrière van mensen. Het programma op deze locatie is 100% sociale huur in verschillende prijscategorieën met ruimte voor aandachtsgroepen. Bij het woonprogramma gelden de uitgangspunten uit de Nijmeegse woonagenda en in het bijzonder onderstaande definities:

Sociale huurwoning

- Huurprijs: Aanvangshuurprijs van maximaal de liberalisatiegrens
- Instandhoudingstermijn: Minimaal 25 jaar

De hoogte van de aanvangshuurprijs moet vanaf de datum van eerste verhuur gedurende deze instandhoudingstermijn onder de liberalisatiegrens blijven. Ook moet de instandhouding van sociale huurwoningen gedurende een termijn van ten minste 25 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale huurwoning verzekerd blijven.

Daarnaast gelden de prestatieafspraken. Daarin is aangegeven dat het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt worden gerealiseerd. In casu betekent dit dat de woningen levensloopgeschikt zijn, tenzij dit op elementen niet haalbaar is voor specifieke woningtypen. Bijvoorbeeld omdat de woning te klein is om te voldoen aan de definitie van levensloopgeschikt zoals gedefinieerd in de Nijmeegse

Woonagenda 2024 en de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030. Voor de buitenruimtes van appartementen kleiner dan 50 m² geldt dat ook collectieve buitenruimtes meetellen als buitenruimte.

Er is tevens een opgave om rolstoelgeschikte woningen te realiseren, waarbij de initiatiefnemer wordt uitgedaagd hieraan invulling te geven. De termen 'rolstoelgeschikt' en 'levensloopgeschikt' zijn gedefinieerd in de Nijmeegse Woonagenda 2024 en de Nijmeegse Woonzorgvisie 2025-2030.

Voorzieningen

Naast wonen biedt het programma in de plint minimaal 250 m² aan culturele of maatschappelijke voorzieningen, zoals atelier- of ontmoetingsruimtes, een creativiteitscentrum of gezondheidsvoorzieningen.

Mobiliteit

Parkeernorm

Het mobiliteitsbeleid biedt voorrang aan voetgangers en fietsers. Ter plaatse is het mogelijk een ontwikkeling zonder programma voor auto parkeren te realiseren, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

- De projectlocatie ligt in een gereguleerd parkeergebied;
- Per niet gerealiseerde parkeerplaats moeten minimaal 2 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd boven op de al verplichte berging volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL 2024).
- Fiets parkeren wordt gerealiseerd in een gezamenlijke fietsenstalling. Het is mogelijk om voor een gedeelte van de fietsparkeerbehoefte dubbellaags fietsenrekken toe te passen.
- Er wordt voorzien in alternatieven voor de eigen auto. Per 25 woningen moeten 3 deelauto's en één elektrische deelbakfiets als alternatief aangeboden worden. De te plaatsen deelbakfietsen moeten op eigen terrein worden gefaciliteerd. Mocht het niet mogelijk zijn om het benodigd aantal deelauto's volledig of gedeeltelijk op eigen terrein te realiseren, dan geldt per niet gefaciliteerde deelauto een verplichte storting in het Bereikbaarheidsfonds van € 50.000.

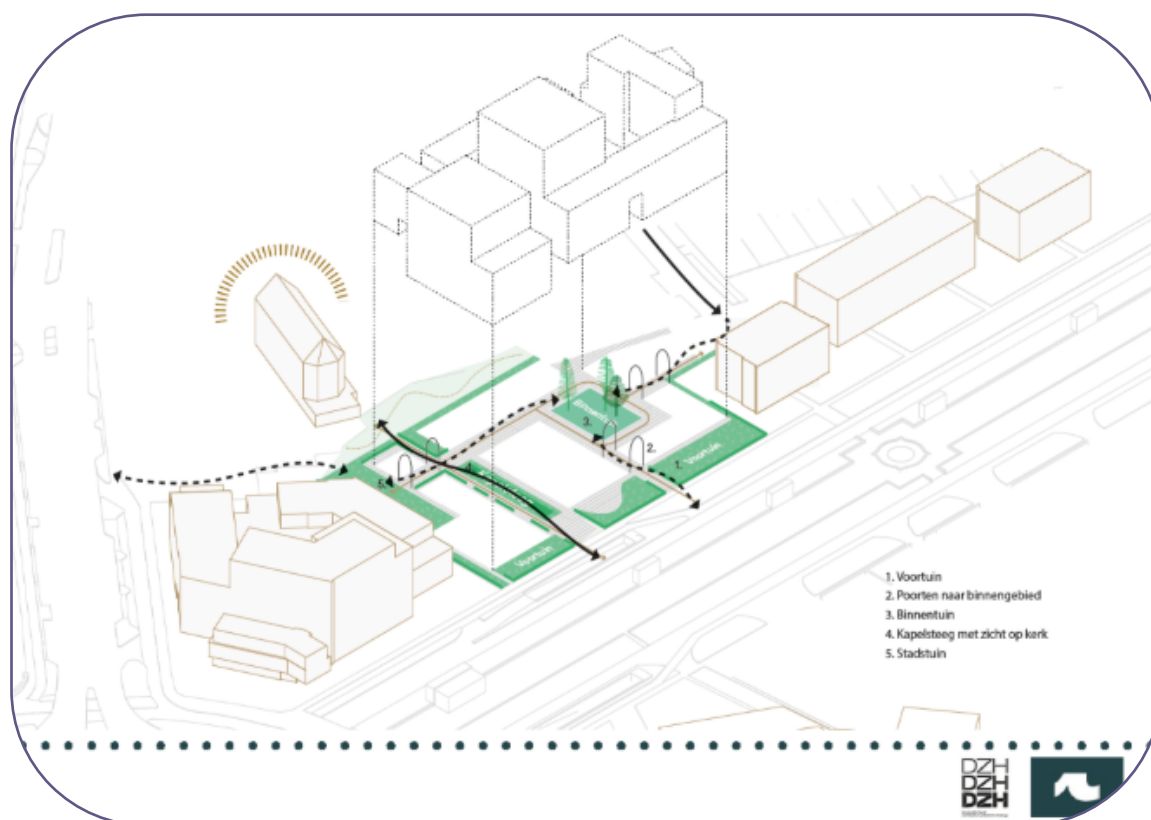
Bezoekersparkeren dient ook bij een autovrij complex gerealiseerd te worden. Het College *kan* besluiten om hiervan onder voorwaarden van af te wijken. Deze locatie komt hier mogelijk voor in aanmerking, gezien de ligging op de grens van de stedelijkheidszones Binnenstad en Centrumgebied (volgens de zone-indeling parkeernormering) en direct aangrenzend aan de Keizer Karel parkeergarage.

Fietsparkeren

Fietsen worden gestald in collectieve fietsenstallingen, deze zijn goed bereikbaar, om goed gebruik te bevorderen. Stalling is bij voorkeur via maaiveld en via een enkele deur toegankelijk. Stalling (half) onder maaiveld is denkbaar, mits deze bereikbaar is via een hellingbaan.

Water(infiltratie) en groen

Voor nieuwbouw geldt dat het plangebied zo wordt ingericht dat een belangrijk deel van de horizontale en verticale oppervlakten (40 tot 50%) warmtewerend is. Dit kan door groen op maaiveld te realiseren en door groene gevels en groene daken aan te leggen. Gebouwen en installaties mogen niet leiden tot extra opwarming van verblijfsplekken buiten de gebouwen.



Figuur 3 Visualisatie van het bouwvolume, de doorwaadbaarheid en de groene ruimte

Regenwater dient volledig op de locatie te worden opgevangen en geïnfilteerd, uitgaande van een piekbui van 70 mm.

Ruimtelijke kaders

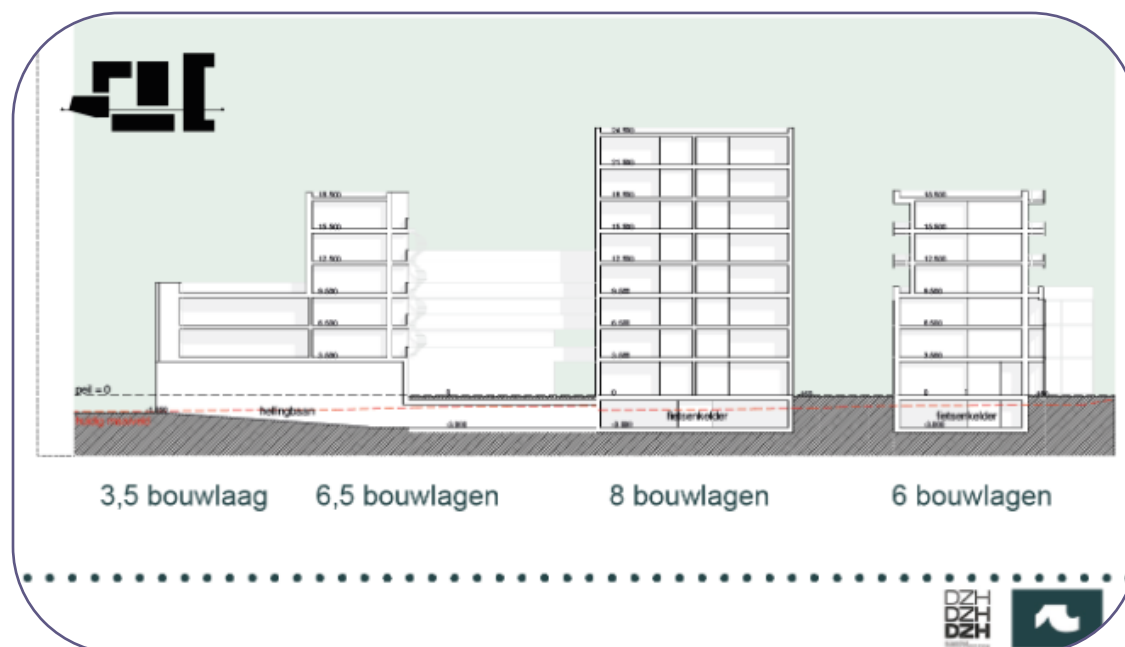
Gevels en rooilijnen

De rooilijnen en bouwhoogte van de bouwblokken dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden om de ritmiek van het symmetrische naoorlogse ensemble langs de Van Schaeck Mathonsingel in stand te houden. Concreet voor het plan betekent dit een maximale afwijking van een verspringing van de rooilijn van 1,5 meter voor de nieuwbouw aan de zijde van het station en 0,9 meter voor de nieuwbouw aan de zijde van het Keizer Karelplein.

De verdichting van woningen vindt plaats in de tweede lijn, op een wijze passend bij het karakter van het gebied en de voorste gebouwen. Dit geldt zowel voor het volume als voor de uitstraling. De gevels hebben een zo klein mogelijke uitkraging. Dit zijn balkons of loggia's die zijn mee-ontworpen met het gebouw, ten behoeve van de beeldkwaliteit.

Bouwlagen

Aan de Van Schaeck Mathonsingel sluit de bouwhoogte aan op de bestaande bouwhoogte, ook hier om de ritmiek van het symmetrische naoorlogse ensemble te handhaven. In de achtergelegen bebouwing zijn hogere accenten mogelijk, deze liggen altijd in de tweede lijn en overheersen het straatbeeld niet. De accenten zijn variabel in hoogte, maximaal 8 lagen op 1 plek, en 6 lagen op twee andere plekken (afhankelijk van de compositie en bezonning), zodat een gevarieerd beeld ontstaat.



Figuur 4 Principe bouwhoogten VSM 1-43 met goed toegankelijke collectieve fietsvoorziening

Maximale bouwhoogte

De bouwhoogte varieert per pand en kent een maximale dakhoogte (exclusief ondergeschikte bouwdelen en installaties). Bouwhoogtes aan de voorzijde zijn gelijk de huidige bebouwing 14,5 meter voor 4 lagen en 11 meter drie lagen. In de tweede lijn is dit voor 6 lagen maximaal 20 meter en voor 8 lagen maximaal 26 meter.

Levendig straatbeeld

Voortuinen zijn groen en sluiten aan bij het singelgroen en overig bestaand groen, die een levendige plint ondersteunen. Nieuwbouw heeft adressen/voordeuren (ontsluitingen van woningen en plintfuncties) aan de voorzijde. In de plint is een aantal ruimtes voor andere functies dan wonen mogelijk. Met deze maatregelen is het mogelijk om op een goede manier aan te sluiten bij het ensemble van de overige drie woonappartementen.

Ontsluiting

De locatie is ontsloten vanaf de Van Schaeck Mathonsingel en de Vondelstraat.

Er komt een verbinding voor voetgangers tussen de Vondelstraat en de Van Schaeck Mathonsingel via het binnenterrein van het nieuw te ontwikkelen complex. Deze verbinding zal in ieder geval overdag voor iedereen toegankelijk zijn. In de avond- en nachturen is de toegang beperkt uit het oogpunt van sociale veiligheid. Het binnenterrein krijgt hierdoor een openbaar karakter. Bij de verdere uitwerking van de plannen worden hierover anterieur afspraken gemaakt met Talis.

Tussen de voorste gebouwen aan de Van Schaeck Mathonsingel blijft een doorzicht naar de kapel op het achtergelegen terrein mogelijk.

(fiets)parkeren en bergingen

(Fiets)parkeren en/of scootmobielstallen en bergingen worden collectief aangeboden in het pand en nooit naast of in lijn met voorste bebouwing vastgebouwd. Eventuele parkeerplaatsen op maaiveld zijn halfverhard.

Inclusieve buitenruime

De groene voortuinen zijn een belangrijk kenmerk van de appartementen-complexen en villa's aan de Van Schaeck Mathonsingel. Deze groene voorruimtes zijn het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Door middel van aantrekkelijk groen nodigen deze voortuinen uit en maken zij een verbinding met de Van Schaeck Mathonsingel.

In het achtergelegen gebied wordt een aantal groene ruimtes gemaakt die van vorm en karakter verschillen. Hieraan zijn zoveel mogelijk woningen gesitueerd om de sociale controle te garanderen. De binnentuinen zijn naast de ruimte tussen de twee voorste

bouwdelen toegankelijk via een aantal onderdoorgangen. Voor de onderdoorgangen geldt dat er speciale aandacht is voor de maat en detaillering, met als doel om ze prettig in het gebruik te maken. Het binnenterrein krijgt een semi-openbaar karakter met veel aandacht voor verblijven.

Klimaatadaptieve buitenruimte

De groene ruimtes worden niet onderkelderd zodat de binnentuinen in de volle grond gemaakt kunnen worden, waar hemelwater kan infiltreren en bomen en groen duurzaam kunnen groeien.

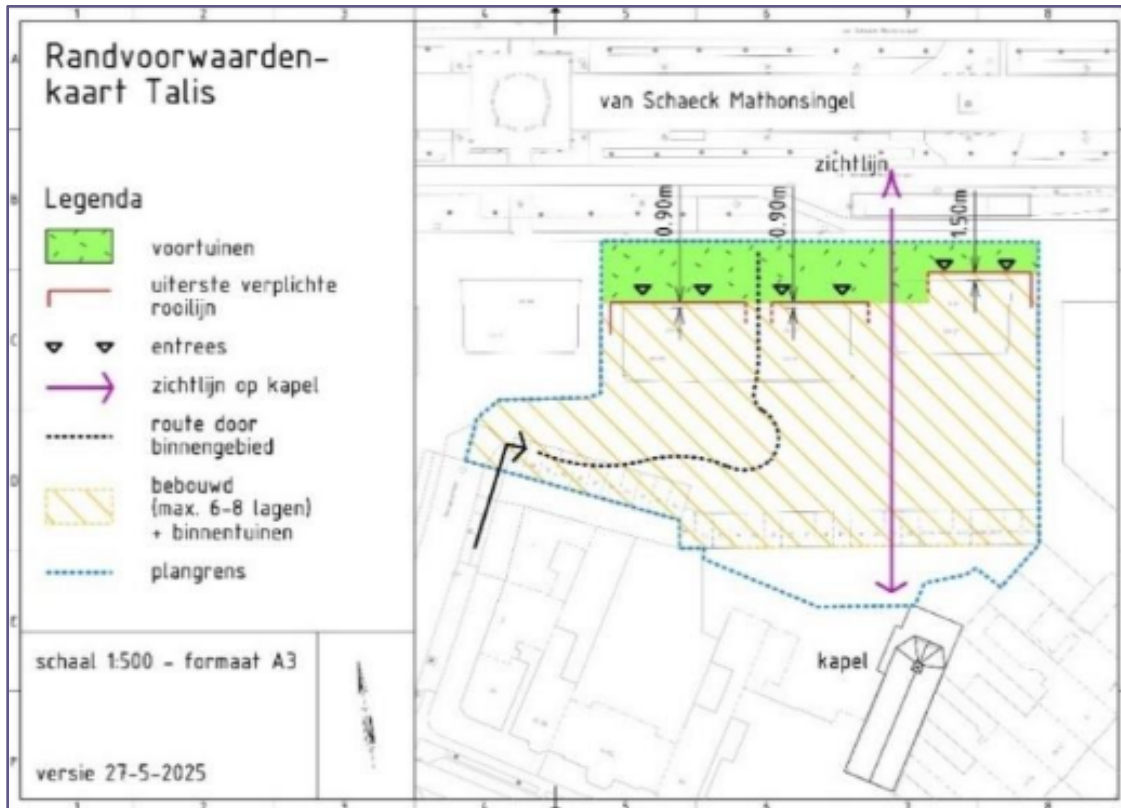
Er is verder aandacht voor een goed microklimaat, dat betekent voor deze locatie met name dat er goed gekeken is naar de bezonning, zowel voor de individuele woningen als de buitenruimtes. Het doel is om op deze locatie in alle woningen een prettig woonklimaat te realiseren. Het te ontwikkelen gebied ligt in een *'prioritair gebied hitte'*. Het is van belang het ontwikkelgebied maximaal te vergroenen met voldoende schaduw en alleen verharding toe te passen daar waar het moet. Het uitgangspunt is behoud van bestaande bomen op het (achter)terrein. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor de boomkronen.

Verduurzaming

In het Stationsdistrict wordt ingezet op een verbonden energiesysteem voor verwarmen en koelen. Op dit moment wordt de haalbaarheid van een warmtenet in het Stationsdistrict onderzocht (looptijd tot 2028). De initiatiefnemer heeft de wens hierop aan te sluiten. Ook als de nieuwbouw eerder gereed is dan de uitbreiding van het net. Er wordt met de nieuwbouw rekening gehouden om het pand te koppelen aan het collectieve energiesysteem voor het Stationsdistrict. Een eventuele overbruggingsperiode, is mogelijk door zelfstandig (collectief) te voorzien in de warmtevoorziening.

Randvoorwaardenkaart

De randvoorwaardenkaart geeft een visuele weergave van de ruimtelijke kaders. Hierin zijn de rooilijnen, bouwhoogtes en doorwaadbaarheid van het plan inzichtelijke gemaakt.



Figuur 5 Randvoorwaardenkaart Talis - VSM 1-43

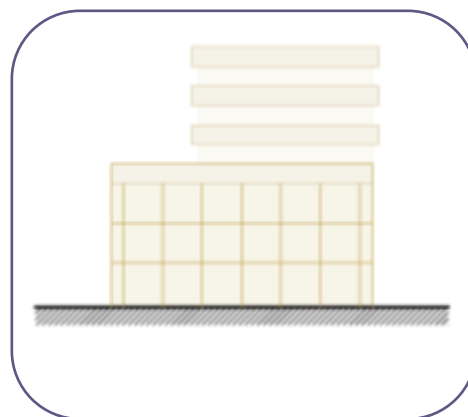
Beeldkwaliteit

Voor de Van Schaeck Mathonsingel is nog geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De hieronder beschreven regels zijn een eerste aanzet en logische vertaling van de beoogde gebiedsomschrijving. Toetsing vindt plaats in overleg tussen de initiatiefnemer en de RKT van de gemeente Nijmegen.

De architectuur van de voorste bouwdelen sluit aan op de bestaande architectuur, met een horizontaal karakter, ze vormen een familie. Er wordt aansluiting gezocht op het materialen- en kleurenpalet van de omliggende bebouwing. De ingetogen kleurstelling van het grindbeton en baksteen is het uitgangspunt. De gevels zijn ieder geled in transparante en gesloten vlakken.

Volledig glazen gevels of gebouwen passen hier niet. Voor de achtergelegen bebouwing gelden deze uitgangspunten in mindere mate, maar omdat deze aan de voorste bouwdelen vast zitten zal er niet een heel andere architectuur ontstaan, maar meer vrijheid is mogelijk.

In de architectuur van de twee nieuwe voorste bouwmassa's moet herkenbare aansluiting worden gezocht met het bestaande ensemble, in gevelopbouw en -ritmiek, materialisering (met de optie op hergebruik van bestaand materiaal, m.n. de grindbetonnen gevelplaten, daarmee ondanks sloop-nieuwbouw toch bijdragend aan duurzaamheid) en kleurgebruik.



Figuur 6 Één architectonische taal geïnspireerd op de wederopbouw architectuur uit Nijmegen zorgt voor een alzijdig gebouw

Perceelscheiding

Aan de straatzijde wordt de groene voortuin gehandhaafd, zoveel mogelijk met behoud van het bestaande, typisch naoorlogse beeld, dat deel vormt van het ensemble. Een harde grens in het beeld van de voortuinen van de nieuwbouw en de te behouden bestaande bebouwing ten westen wordt vermeden: er wordt aangesloten bij de huidige afscheiding met lage hagen (geen schuttingen of hekken).

Beeldkwaliteit buitenruimte

Vanuit de gebiedsvisie en het gegeven dat het project in een beschermd stadsgezicht ligt is de wens om dichterbij het oude van oorsprong laat 19^{de}-eeuwse karakter/beeld van een brede boulevard met villa's met groene (voor)tuinen te komen. Het cultuurhistorisch onderzoek van Steenhuis-Meurs (oktober 2022), is het uitgangspunt voor het herstellen van de groenstructuur van de singel. Herstel van de groene omarming van straten, pleinen en gebouwen is het uitgangspunt. Het royale groene karakter biedt een passend antwoord op de actuele vraag naar verblijfsklimaat met een gezonde en klimaat adaptieve inrichting.

De manier om samenhang in de singel te krijgen is door consequent te werken aan deze groene voortuinen. Het is een wezenlijk kenmerk van dit stadsdeel dat sterk bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van het gebied.

Techniek en uitvoering

Voor techniek en uitvoering wordt het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en het Programma Water en Riolering 2026-2029 aangehouden. Dit wordt, samen met de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur 2010 anterieur vastgelegd.

Hemelwater

Er geldt een eis van 70 mm regenwateropvang en -berging op eigen terrein. Dit mag met een ondergronds krattensysteem en/of een wadi. De overloop van regenwaterberging naar openbaar gebied vindt op maaiveldniveau plaats (onder natuurlijk afschot; oppervlakkig afwateren richting gemeentelijke grond). Parkeervakken op eigen terrein worden uitgevoerd in halfverharding.

Ontpofbare oorlogsresten

De locatie is vanuit OOO een verdacht gebied met onverdachte bovenlaag met geschutsmunitie. Werkzaamheden in het Stationsdistrict dienen uitgevoerd te worden onder OCE-condities. Dit gaat via het bevoegde gezag OOO en kan in combinatie met bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Groenzone

De voorzijde aan de Van Schaeck Mathonsingel wordt groen ingericht. Deze zone dient voor afwatering, infiltratie en kabels en leidingen voor het project.

Nutsvoorzieningen

Voorzieningen voor nutsdoelen (kabels, leidingen, regelkasten) worden op eigen terrein opgelost. Daarbij zijn voorzieningen bouwkundig geïntegreerd.

Aanpassingen aan de openbare ruimte

Aanpassingen aan de openbare ruimte voor van het project worden uitgevoerd volgens het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Nijmegen.

Circulariteit

De Woondeal stelt dat vanaf 2025 >25% en vanaf 2030 >50% circulair gebouwd wordt om uiteindelijk in 2050 volledig circulair te zijn. Voor dit project betekent dit dat waar mogelijk hernieuwbare organische bouwmaterialen en sloopmateriaal worden gebruikt. Voor het project moet de prestatie in het kader van circulariteit in beeld worden gebracht. Hiervoor is de online '*Circulaire impactladder*' beschikbaar.

Energie

De warmtevisie 2024 is leidend voor de ontwikkeling, waarbij collectief verwarmen het uitgangspunt is. Verder stimuleert Nijmegen om 'netbewust' te bouwen. Dit betekent dat een ontwikkeling zo min mogelijk impact op het net heeft door grote elektriciteitsconsumptie te voorkomen, te spreiden en te sturen. Dit kan door panden collectief te verwarmen met stadsverwarming en door lokaal op te wekken en op te slaan. Nieuwe voorzieningen (geen woningen zijnde) worden niet meer aangesloten, behalve als dit een plintontwikkeling is ten behoeve van woningbouw. Laadfaciliteiten worden enkel collectief aangeboden.

Afval

Voor de afvalafhandeling heeft DAR een richtlijn '*Nadere eisen Containerruimte Rijk van Nijmegen v2.0, Maart 2025*' opgesteld. Deze dient bij de realisatie van het project te worden toegepast. Voor het project betekent dit in ieder geval dat afval in pandig wordt verzameld op maaiveldniveau. Afval wordt gescheiden ingezameld voor restafval, plastic, oud papier en GFT. Alle afval wordt bij elkaar opgeslagen. Goede toegankelijkheid van de afvalruimte is belangrijk voor zowel (mindervalide) bewoners als voor de inzamelaar. In de nadere eisen staan voorwaarden voor maatvoering van en plek voor: toegangen, afstanden, opstelplaats en obstakels. De ontwikkelaar draagt alle kosten voor het inzamelen, vervoeren en verwerken van alle afvalstromen die vrijkomen in de periode tot 6 weken na oplevering van de laatste woning.

Juridisch planologische voorwaarden

Bodem

Voor het gebied zijn bij de gemeente geen bodemonderzoeken bekend. Daarom is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Trilling

In art. 5.1.4.4 van het Bkl zijn ter bescherming van de gezondheid en het milieu, instructieregels opgenomen ter voorkoming en beperking van trillingshinder. Het toepassingsbereik van deze instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillinggevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten.

De gemeente Nijmegen hanteert de SBR-richtlijn '*Beleidsregel Trillingshinder Spoor*' en de Handreiking '*Nieuwbouw en Spoortrillingen*' om trilling in kaart te brengen en instructies aan nieuwbouw te geven. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoorwegverkeer wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Buiten deze afstand treedt normaliter geen trillingsniveaus op boven de streefwaarde. De projectlocatie ligt op een afstand van 280

meter tot het spoor, waardoor initieel geen instructies aan het project worden verbonden.

Archeologie

Ter plaatse geldt een 'zeer hoge archeologische waarde'. Ongeacht het type ontwikkeling dient archeologisch onderzoek gedaan te worden.

Flora en fauna

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden. De toolbox '*natuurinclusief bouwen*' van de gemeente Nijmegen moet worden toegepast.

Geluid

In het kader van de '*Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit*'-procedure dient er voor het aspect 'geluid' akoestisch onderzoek gedaan te worden. Hierin dient de geluidbelasting afkomstig van het spoor en de weg op het plangebied onderzocht te worden. Bij geluidbelastingen hoger dan de standaardwaarde op de geluidgevoelige gevels zijn er bouwkundige maatregelen nodig en dient er bijvoorbeeld geanalyseerd te worden of geluidsluwe buitenruimten/gevels gerealiseerd kunnen worden. Ook dient er onderzoek te worden gedaan naar de geluidbelasting afkomstig van (klimaat)installaties naar de omgeving en dient er rekening gehouden te worden met de cumulatie van verschillende geluidsbronnen op de geluidgevoelige gevels in het plangebied.

Stikstof en schoon en emissieloos bouwen

Gemeente Nijmegen heeft het convenant Schoon- en Emissieloos Bouw (SEB) ondertekend. De ambitie is dat eigenaren/initiatiefnemers zich hier ook aan houden als daarvoor aanleiding is door overschrijding van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit; door depositie op Natura2000-gebieden of door de ligging in/nabij een Zero Emissie zone. Voor de mate in deze ambitie moet worden in welk jaar is een routekaart beschikbaar.

Voor de ontwikkeling moet een stikstofonderzoek worden uitgevoerd, waarbij de meest recente versie van de AERIUS Calculator gebruikt moet worden. Op basis van de resultaten moet duidelijk worden of er een Omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit nodig is of niet. SEB kan een rol spelen in deze berekening.

Ongeacht of er een Omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig is of niet, zijn initiatiefnemers verplicht om bij bouw- en sloopwerkzaamheden stikstofemissies te beperken (artikel 7.19a uit het Bbl).

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid dient er in de BOPA procedure aandacht te zijn voor het gifwolk aandachtsgebied vanuit het spoor. Deze zone van 300 meter vanaf het spoor ligt half over het plangebied waardoor een verantwoordingstekst zoals bedoeld in artikel 5.15 Bkl noodzakelijk is. Er is geen nader onderzoek nodig. Ook extra bouwkundige eisen zijn niet aan de orde. Er dient wel aandacht te zijn voor de basisveiligheid zoals vluchtwegen, bluswatervoorziening en opstelplaatsen voor de brandweer. Daarbij kan de Veiligheidsregio t.z.t. adviseren.

Parkeren

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning bij realisatie van een autovrij complex dienen de marktpotentie, aanvullende mobiliteitsvoorzieningen (waaronder in ieder geval extra fietsvoorzieningen en deelauto's) en de wijze waarop hierover met de toekomstige doelgroep wordt gecommuniceerd door de ontwikkelaar te worden aangetoond, om misverstanden achteraf te voorkomen.

Participatie

Bij een ruimtelijke procedure is participatie een vereiste. Hierbij geldt zowel het algemene gemeentelijke participatiebeleid als het voor het Stationsdistrict specifieke plan van aanpak strategisch omgevingsmanagement Stationsdistrict. De initiatiefnemer moet aangeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat hij met het resultaat is gedaan. Deze informatie is onderdeel van de belangenafweging.

Voor dit initiatief stelt de aanvrager een participatieplan op en overlegt na afloop een '*participatieverslag*'.