Nijmegen



bestemmingsplan

Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275)

Toelichting

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275)

IDN: NL.IMRO.0268.BP9008-VG01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	11
2.3	Stedenbouwkundige karakteristieken	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Relevant rijksbeleid	17
3.2	Relevant provinciaal beleid	20
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4	**Sectorale aspecten**	**27**
4.1	Vormvrije M.E.R.-beoordeling	27
4.2	Wonen	27
4.3	Bedrijven en milieuzonering	31
4.4	Geluid	32
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Natuur - onderdeel Natura 2000 (Stikstof)	36
4.7	Externe veiligheid	36
4.8	Ruimtelijke veiligheid	37
4.9	Bodem	38
4.10	Water	38
4.11	Flora en Fauna	41
4.12	Cultuurhistorie en archeologie	48
4.13	Bereikbaarheid en Mobiliteit	53
4.14	Ontplofbare Oorlogsresten (OO)	57
4.15	Duurzaamheid en Klimaatadaptatie	59
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**65**
5.1	Inleiding	65
5.2	Systematiek van de planregels	65
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**67**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**69**
7.1	Participatie	69
7.2	Overleg	69
7.3	Inspraak	69

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Beeldkwaliteitsplan**
Bijlage 2	**Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Groenewoudseweg 275**
Bijlage 3	**Akoestisch onderzoek**
Bijlage 4	**Ontwerpbesluit hogere waarden**
Bijlage 5	**Stikstofrapport**
Bijlage 6	**Verkennend asbest- en bodemonderzoek**
Bijlage 7	**Quickscan Flora & Fauna**
Bijlage 8	**Nader ecologisch onderzoek**
Bijlage 9	**Bureau- en verkennend booronderzoek archeologie**
Bijlage 10	**Participatieverslag**
Bijlage 11	**Bezonningsstudie**
Bijlage 12	**Zienswijzennota**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling gegeven aan het perceel Groenewoudseweg 275. Op dit perceel bevond zich een kantoor van de GGD. Dit GGD-kantoor is verplaatst naar de Professor Bellefroidstraat.

Op de vrijkomende locatie ontwikkelt studentenhuisvester SSH& in samenwerking met de gemeente een plan voor de bouw van maximaal 198 studentenwoningen. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van dit plan planologisch mogelijk.

Het aantal studenten in Nijmegen blijft groeien. Dat brengt opgaven met zich mee, waaronder huisvesting van een steeds groter aantal studenten. Daarnaast is er nu al een groot tekort aan studentenkamers. Deze opgave voor studentenhuisvesting is verwoord in de "Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021-2030". In de notitie worden ook (mogelijke) locaties voor de invulling van deze opgave genoemd.

De voormalige GGD-locatie is een van deze locaties. De afgelopen jaren is onderzocht wat ruimtelijk aanvaardbaar en passend is op deze locatie. De gemeentelijke ambities zoals ook verwoord in de omgevingsvisie zijn hierin meegenomen. Ook is er overleg geweest met het bewonersplatform over de ruimtelijke randvoorwaarden voor deze locatie.

In de omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 staan uitgangspunten voor het gebruik van de ruimte in Nijmegen. Het geeft daarmee de richting aan de ontwikkeling van de stad voor de komende jaren. Een van de gebieden waar in de komende jaren de focus op komt te liggen is Campus Heyendaal. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Campus Heyendaal.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Groenewoudseweg, op de hoek met de Professor Bellefroidstraat. Het GGD-pand ligt aan de westkant van de Professor Bellefroidstraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een complex van de Veiligheidsregio. Aan de westzijde staat woonbebouwing.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als Gemeente Hatert, sectie B, nummer 5443. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 8.000 m^2.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de directe omgeving weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Plangebied (rood omcirkeld)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg. Dit bestemmingsplan is door de raad op 15 februari 2017 vastgesteld; het plan is op 18 april 2018 onherroepelijk geworden. Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk".

De beoogde herontwikkeling van de ggd-locatie naar een woonlocatie past qua bestemming en maatvoering niet in het vigerend bestemmingsplan. Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen. De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Verder beschrijft dit hoofdstuk de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt,

uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

De ontwikkellocatie, op de locatie van het GGD-gebouw aan de Groenwoudseweg 275, ligt ten noorden van de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN)-/universiteitscampus. De locatie ligt binnen een driehoek die wordt gevormd door de spoorlijn Nijmegen-Venlo, de Groenewoudseweg en de Heyendaalseweg. Door de toevoeging van de HAN tussen de universiteitscampus en het spoor is het gemengde gebied ten noorden van het spoor sterker verbonden geraakt met het campusgebied. In en rond het gebied bevinden zich inmiddels faciliteiten en functies die raakvlakken hebben met de campus en de HAN. Voorbeelden van deze functies zijn het ROC, het Technovium en studentenhuisvesting. Door de ontwikkeling van deze functies ten noorden van het spoor is de grens van de campus vervaagd en opgeschoven. Hierdoor is een gemengd gebied ontstaan met woonfuncties en maatschappelijke functies, maar ook met kleinschalige bedrijvigheid.

De noordrand van de driehoek bestaat hoofdzakelijk uit woningen van twee lagen met een kap uit de jaren '30. Deze bebouwing ligt ten zuiden van Groenewoudseweg, maar hoort officieel bij de wijk Galgenveld. De wijk Galgenveld ligt ten noorden van de Groenewoudseweg.

Langs de Groenewoudseweg is de kenmerkende ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint nog altijd herkenbaar. Al worden op diverse plekken aan de Groenewoudseweg woningen afgewisseld door grotere panden. Deze panden met een grotere bouwmassa, zoals de kerk, het gebouw van de HAN en het GGD-gebouw, liggen verspreid langs de Groenewoudseweg. Hierdoor variëren maat- en schaalverhoudingen in dit gebied.

Aan zowel de noordzijde als de zuidzijde van het stationsgebied Nijmegen-Heyendaal bevinden zich panden met een groter bouwvolume. Het station vormt een schakel in het gebied. Het gebied rondom het station is zeer divers, maar het ontbreekt hier aan gebouwen met een goede tussenmaat. De verbinding in het gebied en de verschillen in verticale opbouw laten zien dat een passende tussenmaat de overgang van jaren '30 woningen naar Technovium zou kunnen verzachten.

Het plangebied heeft een rechthoekige vorm en wordt aan de zuidzijde begrensd door het kantoor van de Veiligheidsregio en aan de westzijde door achtertuinen van de woningen aan de Groenewoudseweg. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de Professor Bellefroidstraat. Het gebied sluit aan de voorzijde aan op de Groenewoudseweg. Het bestaande gebouw heeft een andere vorm en bouwstijl dan naastgelegen bebouwing.

Het gebied aan zuidzijde is ingevuld met hoogbouw rondom station Heyendaal en heeft een grofmazige korrelstructuur.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het voormalige GGD-kantoor aan de Groenewoudseweg ligt in het gebied dat de overgang vormt naar Campus Heyendaal. Het gebied sluit aan bij de noordzijde van station Heyendaal en heeft campus gerelateerde functies. Het is een gebied om te werken, te studeren en om te wonen.

Een woonfunctie voor studenten sluit aan bij het gemengde karakter van het gebied. Bovendien is huisvesting van studenten in de nabijheid van de campus wenselijk om verplaatsingen van

grote groepen, op onder meer fietspaden, in de spitstijden te verminderen.

Het is belangrijk om vrijkomende locaties in dit gebied een functie te geven die past binnen het overgangsgebied tussen de campus en de Groenewoudseweg en die aansluit bij de hedendaagse behoeften. Studentenhuisvesting een zeer passende functie op deze locatie.

Op de locatie zal nieuwbouw voor studentenhuisvesting plaatsvinden. Deze nieuwbouw wordt gerealiseerd door SSH&. Bij deze keuze voor nieuwbouw, in plaats van vastgoedtransformatie, spelen duurzaamheidseisen een grote rol. Het GGD-gebouw kan binnen de beschikbare financiële middelen niet worden aangepast om te voldoen aan deze duurzaamheidseisen. Om die reden is gekozen voor nieuwbouw. Bij nieuwbouw zijn aspecten als oriëntatie, opbouw in bouwvolume, opbouw in massa per bouwblok en een goede entree relevant.

Paragraaf 2.3 beschrijft de kaders die gelden voor de uitwerking van de bouwplannen voor de locatie.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

De nieuwbouw zal bestaan uit een ensemble van gebouwen. Door drie kleine gebouwen te realiseren, in plaats van één groot bouwblok, wordt ook de aansluiting gezocht bij de direct naastgelegen grondgebonden woningen. De drie bouwblokken samen hebben tegelijkertijd een relatie met de volumineuze gebouwen in de omgeving. Daarnaast wordt de hoogte beperkt. Ook dit waarborgt een betere aansluiting met de omgeving.

Ruimtegebruik

Het is belangrijk dat het gebouw aan de zijde van de Groenewoudseweg niet te massaal overkomt. De massa van het gebouw moet aansluiten bij de naastgelegen woningen. Dit betekent dat de op de Groenewoudseweg gerichte bebouwing een hoogte van maximaal uit 3 bouwlagen zal krijgen. Het wordt een gebouw dat rekening houdt met de omgeving en dat afstand houdt tot de weg. Het gebouw zal een groter volume hebben dan de bebouwing in de directe omgeving. Dit komt in deze omgeving vaker terug. Zoals ook het huidige GGD gebouw, dat als een groter volume in het bebouwingslint ligt.

Op het zuidelijke deel van het terrein, aansluitend op het gebouw van de Veiligheidsregio Gelderland-zuid, is ruimte om meer hoogte te creëren. De bebouwing krijgt aan de zuidzijde 4 bouwlagen. Hiermee sluit de te realiseren bebouwing aan bij de ten zuiden van de planlocatie gelegen gebouwen. Het gebouw van de Veiligheidsregio bestaat namelijk uit 4 bouwlagen. Het nieuwe gebouw van de GGD, schuin tegenover het gebouw van de Veiligheidsregio, wordt maximaal 7 bouwlagen hoog. Het nog zuidelijker gelegen gebouw "De gouverneur" heeft 13 bouwlagen.

Het gebied rondom station Heijendaal wordt in de Omgevingsvisie 2020-2040 'Nijmegen stad in beweging' gezien als een stedelijke knoop. Rondom deze stedelijke knoop is hogere bebouwing mogelijk.

Aan de zuidoost zijde van het perceel komt de hoofdentree. Daardoor ontstaat een logische uitgang in de richting van het station en het campusgebied. Dit levert minder drukte en daarmee minder overlast aan de Groenewoudseweg.

De parkeerplaats komt in de toekomst op dezelfde plek als de huidige parkeerplaats. Door deze ruimte open te laten zal het totale bebouwingspercentage van de planlocatie maximaal 50% bedragen.



Afbeelding: plattegrond potentieel ontwerp studentenhuisvesting GGD-locatie (bron: beeldkwaliteitsplan "GGD-locatie, Stedenbouwkundige toelichting en principes voor beeldkwaliteit")



Afbeelding: Impressie massa studentenhuisvesting GGD-locatie (bron: beeldkwaliteitsplan "GGD-locatie, Stedenbouwkundige toelichting en principes voor beeldkwaliteit")

Ruimtelijke kwaliteit en beleving

Het uitgangspunt voor de inrichting van het plangebied is een voetgangersvriendelijke binnenruimte met een groen karakter. De buitenruimte is makkelijk toegankelijk en als samenhangend geheel ontworpen. De binnentuin tussen de gebouwen wordt ingericht als een aangename, groene verblijfsplek voor de toekomstige bewoners. Een brede groene zoom aan de noord- en aan de westzijde schept afstand tot de Groenewoudseweg en tot de bestaande woning ten westen van de locatie. Deze zone is niet bedoeld als verblijfsplek en kent een

natuurlijke inrichting. Ook langs de Professor Bellefroidstraat wordt door een groene inrichting enige afstand gecreëerd tussen de straat en het gebouw. De bebouwing wordt getrapt binnen deze openbare groene ruimte gesitueerd. De bebouwing krijgt drie en vier lagen, waardoor het getrapt richting het station Heyendaal hoger wordt. De openbare ruimte zal doorwerken op het perceel tussen de gebouwen en hier een relatie mee krijgen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Om te waarborgen dat de ontwikkeling in de omgeving past, zijn voorafgaand aan de planvorming (na analyse van het gebied) uitgangspunten geformuleerd. Op basis van deze uitgangspunten zijn, in samenwerking met de architect en de toekomstige eigenaar, enkele schetsmodellen ontwikkeld. Deze modellen zijn besproken met omwonenden en een daarna opgerichte klankbordgroep. De opmerkingen van de omwonenden zijn, zoveel als mogelijk, verwerkt in de uitgangspunten. De analyse, de modellen en het participatieproces hebben geleid tot definitieve ruimtelijke uitgangspunten. De verdere planvorming moet voldoen aan deze uitgangspunten. Op hoofdlijnen zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd.

1. De ontwikkeling bestaat uit een cluster van drie bouwvolumes. Deze opbouw zorgt ervoor dat het geheel niet te massaal overkomt en er geen harde wand ontstaat aan de Groenewoudseweg. Het is op deze manier mogelijk om aan alle zijden een goede aansluiting bij de omgeving te realiseren. Het ensemble van gebouwen heeft een volume dat overeenkomt met het huidige GGD-gebouw.
2. Aan de zijde van de Groenewoudseweg sluit het toekomstige gebouw aan bij de hoogte van de naastgelegen woningen. Dit houdt in dat de maximale bouwhoogte aan de Groenewoudseweg bij drie lagen 10 meter boven peil is. Op het meer naar achter gelegen deel van het terrein, met vier lagen, is dat 13 meter boven peil. Verder is het voorstelbaar dat het toekomstige gebouw een relatie met de bebouwing aan de overzijde heeft. Dit kan door te spiegelen aan de bebouwing aan de overzijde door gevelindeling, rijke baksteenarchitectuur of accenten. De bovenste laag van de te realiseren bebouwing kan worden uitgevoerd in een ander materiaal, verdiept komen te liggen of voorzien worden van een schijnkap. De architectonische uitwerking zal door de welstandscommissie worden beoordeeld. De te realiseren bebouwing vormt een onderbreking in het bebouwingslint, typologie en architectuur aan de Groenewoudseweg. Maar door de beperkte bouwhoogte aan de voorzijde (van maximaal drie lagen) past het gebouw wel in de omgeving.
3. Het toekomstige gebouw wordt alleen aan de achterzijde hoger dan de bebouwing aan de Groenewoudseweg.
4. De gebouwen achter de projectlocatie hebben een grotere hoogte. Daarom zijn vier bouwlagen hier acceptabel. De achterzijde van de te realiseren bebouwing, aan de zuidoostzijde, sluit zo aan bij de naastgelegen gebouwen. Bovendien draagt het extra bouwvolume bij aan de realisatie van een haalbaar programma. Aan de zuidzijde worden eveneens maximaal vier bouwlagen toegestaan. Dit in verband met privacy voor buurpercelen en bezonning van het binnenterrein. Hiervoor is een bezonningsstudie uitgevoerd, zie bijlage Bijlage 11 Bezonningsstudie. Het gebouw moet aansluiten bij de bestaande rooilijn van de Groenewoudseweg of verder van de Groenewoudseweg af worden geplaatst, met groen aan de voorzijde. Aan de zijde van de professor Bellefroidstraat moet minimaal 5 meter ruimte worden aangehouden tussen het trottoir en het gebouw.
5. Private buitenruimtes (alleen bij onzelfstandige woningen) zoals balkons worden zoveel mogelijk afgekeerd van omringende woningen. Geen private buitenruimte aan de Groenewoudseweg.
6. Het terrein mag voor maximaal 50% worden bebouwd.
7. Er moet aandacht zijn voor duurzaamheid, zowel in de architectuur als in de buitenruimte.
8. Waterberging moet door infiltratie van hemelwater op eigen terrein plaatsvinden.
9. De hoofdontsluiting en parkeerontsluiting voor gemotoriseerd verkeer komt aan de Professor Bellefroidstraat. (Aan de Groenewoudseweg mogen geen ontsluitingen voor

gemotoriseerd of fietsverkeer komen, omdat dat voor onoverzichtelijke situaties en overlast zorgt).

10. Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden en moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per eenheid.
11. De buitenruimte dient groen en samenhangend te worden, als een grote tuin waarin de bouwvolumes staan. Hierbij wordt de groene binnentuin een verblijfsplek voor de bewoners. In de groene zone aan de Groenewoudseweg kan niet worden verbleven. De inrichting van deze zone is natuurlijk.

Beeldkwaliteit

In de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit heeft de gemeente Nijmegen haar ambities voor de beeldkwaliteit van de stad vertaald in criteria voor bouwplannen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze nota beschrijft het toetsingsniveau voor de verschillende gebieden in de stad. Voor bestaande woon- of werkgebieden waar geen grootschalige ontwikkelingen verwacht worden geldt een "luw" toetsingsniveau. De basis voor het ruimtelijk beeld van deze gebieden is al enige tijd geleden gerealiseerd. Kleine veranderingen hebben meestal geen grote invloed op het beeld van deze gebieden. De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte is in hoofdzaak een taak van de overheid. Waar het gaat om bouwen aan en om de eigen woning of bedrijf, heeft de eigenaar ook de verantwoordelijkheid om er iets goeds van te maken.



Kaart toetsingsniveaus uitwerkingsnota Beeldkwaliteit gemeente Nijmegen. Het plangebied is bestempeld als 'luw'. De Heyendaalseweg heeft de status bijzonder.

Het luwe toetsingsniveau geldt in principe voor alle gebieden die niet vallen onder de niveaus "bijzonder", "aandacht" of "vrij". In deze gebieden is het van belang om de bestaande kwaliteiten te behouden en te waken voor achteruitgang. In gebieden waar een luw toetsingsniveau van kracht is, zullen minder strenge eisen worden gesteld aan bouwplannen. Het welstandstoezicht zal zich hier vooral richten op het voorkomen van achteruitgang en verlies van bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Dit plan zorgt voor een nieuwe ontwikkeling op de GGD-locatie. Voor deze nieuwe ontwikkeling is het toetsingsniveau luw niet voldoende. Om de kwaliteit op de locatie te kunnen garanderen geldt er een beeldkwaliteitsplan met specifieke toetsingscriteria. Dit biedt de mogelijkheid om duidelijke kaders voor de ontwikkeling te kunnen meegeven en om het plan te toetsten.

Beeldkwaliteitsplan

De plannen moeten architectonisch nog verder worden uitgewerkt. Daarom is ervoor gekozen een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Hiermee wordt het toetsingskader voor beeldkwaliteit van de architectuur en de terreininrichting vastgelegd.

In het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling zijn toetsingscriteria opgenomen voor de volgende aspecten:

- Stedenbouw en bouwmassa
- Architectuur
- Inrichting buitenruimte
- Duurzaamheid

Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De inhoudelijke toetsingscriteria zijn akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is ook te vinden als bijlage bij deze toelichting.

Mobiliteit, toegankelijkheid en parkeren

De toegang naar de parkeerplaats aan de westzijde op het terrein zal worden ontsloten via de Professor Bellefroidstraat. Dit is in de huidige situatie ook het geval. Het streven is om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande infrastructurele voorzieningen. Voor studentenhuisvesting geldt een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden waarschijnlijk minimaal benut.

Wanneer studenten naar de campus reizen, gaan ze bij voorkeur met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer (of in combinatie). Deze modaliteiten nemen minder ruimte in beslag en zijn minder belastend voor het milieu. Omdat studenten vooral gebruikmaken van de fiets of lopen, zijn de onderwerpen veiligheid voor fietsers en voetgangers belangrijk. Door één in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer te behouden ontstaat een leesbare verkeerssituatie. Daarnaast moet worden gestuurd op de wijze waarop fietsers de toekomstige bebouwing bereiken. Door meerdere ingangen te maken en fietsenstallingen inpandig te realiseren, is het mogelijk grote stromen fietsers te sturen en doorstroming te verbeteren. Deze fietsenstalling komt in de nabijheid van de ingang naar de woningen. Daarnaast ontstaan mogelijkheden om voetgangersbewegingen te sturen via een veilige semi-openbare ruimte gekoppeld aan het nieuwe gebouw dat gerealiseerd wordt aan de Groenewoudseweg. Wel moet er in de buitenruimte een mogelijkheid komen waar bezoekers hun fiets kunnen parkeren.

Om te zorgen voor minimale overlast bij laden, lossen en bij het ophalen van afval door ophaaldiensten zal in de verkeerszone een oplossing worden gezocht.

Programma

Het totaal aantal wooneenheden binnen het complex bedraagt maximaal 198.

Duurzaamheid

Het gebouw van de GGD zal plaatsmaken voor een gebouw dat zowel qua bouwwijze en architectuur met duurzaamheid rekening houdt. Rond het gebouw ontstaat ruimte voor groen en waterberging. Hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 nationale belangen:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;

- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

In de NOVI staat dat wonen één van de basisbehoeften van mensen is. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. In de NOVI stelt de rijksoverheid dat de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid bij gemeenten en provincies ligt. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Dit betekent dat het Rijk kaders stelt, stimuleert en eventueel sanctioneert. De NOVI heeft de opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk vertaald in vier integrale prioriteiten. Binnen de prioriteit "sterke en gezonde steden en regio's", kiest de NOVI voor het geconcentreerd plaats laten vinden van verstedelijking in de regio, waarbij toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties zorgvuldig en op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze worden ingepast. Het woningaanbod in de regio's sluit daarbij aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de huidige en toekomstige woonbehoefte, zoals verwoord in de NOVI. Er wordt woonruimte voor studenten in de omgeving van de universiteitscampus en het station Heijendaal gerealiseerd. Het plan zorgt voor een woningaanbod van een typologie waar grote behoefte aan is en dat op ruimte- en mobiliteitsefficiënte wijze wordt ingepast.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Besluit ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd. Daartoe is een artikellid ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen dienen te motiveren. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Per 1 juli 2017 geldt het gewijzigde Bro ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Er dient een onderbouwing plaats te vinden op basis van “behoefte”. Dit houdt in dat de reikwijdte van de stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt, leidend is voor het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de Laddertoets moet worden gedaan. Ook is dit leidend voor het al dan niet plegen van regionale afstemming.

Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied is het van belang om

de behoefte te onderbouwen.

De toetsing van de Ladder vindt plaats op basis van een aantal vragen:

- Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

- Is er behoefte aan de ontwikkeling?

- Is de ontwikkeling passend binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied?

- Wat zijn de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling?

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Een ontwikkeling op het gebied van wonen is een "nieuwe stedelijke ontwikkeling", zoals bedoeld in het Bro, als de ruimtelijke ontwikkeling minstens 12 woningen omvat. De plannen voor de Groenewoudseweg voldoen aan deze eisen. De plannen maken meer dan 12 woningen mogelijk. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Nijmegen is een stad die voorlopig blijft groeien. Dit wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en door een immigratieoverschot. Demografische trends laten zien dat jongeren, hoogopgeleiden en ouderen naar de steden trekken vanwege het woonmilieu, de werkgelegenheid en voorzieningen. Nijmegen is met ruim 176.000 inwoners (per 1 januari 2018) de 10^{e} stad van Nederland. Volgens de prognoses van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) blijft de bevolking voorlopig groeien. De laatste prognoses gaan voor Nijmegen uit van groei tot in ieder geval 2040. Daarmee is Nijmegen in de regio de stad die sterk en het langst doorgroeit. De bevolkingsgroei en de grote woningvraag waarbij de woningvraag in Nijmegen ruimschoots het aanbod overstijgt, maakt de verdere ontwikkeling van Nijmegen noodzakelijk. Er is nu zelfs sprake van overspannenheid op de woningmarkt. Nijmegen kent momenteel, na Amsterdam en Utrecht, het grootste woningtekort. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningbouwplannen, voor alle doelgroepen, om invulling te geven aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave. Tot 2030 worden er 10.000 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad en tot 2040 zijn dit er zelfs 15.000.

De ontwikkeling aan de Groenewoudseweg bevat een specifiek programma voor studenten. Nijmegen is een studentenstad met een jonge bevolking. De aanwezigheid van de onderwijs-instellingen, zoals de Radboud Universiteit, de Hogeschool Arnhem-Nijmegen en het ROC, vormen een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en het karakter van de stad. Het geeft een belangrijke economische spin-off van hightech bedrijven en dito werkgelegenheid. Tot 2030 dienen er 2.000 studentenwooneenheden gerealiseerd te worden, waarvan 1.000 door de SSH&. De toevoeging van de 198 wooneenheden op deze locatie, door de SSH&, draagt hieraan bij.

Met het afronden van de nieuwe woningbouwprojecten in Waalfront en Waalsprong in zicht, verschuift de focus van de stad Nijmegen meer en meer van uitbreiding naar inbreiding in de bestaande stad.

Is de ontwikkeling passend binnen de behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De ontwikkeling past binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. In Nijmegen is er grote behoefte aan woningen, zo ook in de wijk Galgenveld. Deze wijk maakt deel uit van het stadsdeel Nijmegen-Oost. Er wonen zo'n 6.799 mensen. De wijk wordt ervaren als ruimtelijk en groen, met variatie aan rijwoningen, portiekflats en laagbouw. De inwoners ervaren de wijk als

schoon (91%) en hebben een goede binding met de wijk (82%). In de wijk wonen veelal zelfredzame (hoogopgeleiden) inwoners met een hoog inkomen. De gemiddelde WOZ-waarde is €408.000. Van de woningen bestaat 53% uit hoogbouw (dat is iets hoger dan het gemiddelde van 45%). Slechts 14% van de woningen zijn sociale huurwoningen. De demografische ontwikkeling van de wijk geeft aan dat er een toename is in de vergrijzing. Het aandeel studentenwoningen bevindt zich momenteel voornamelijk op een groot studentencomplex van de SSH&. Slechts 7% van de vergunde verkamerde panden liggen in deze wijk. Aandachtspunten voor de wijk zijn onveilige verkeerssituaties, geluidsoverlast en zwerfvuil of afval.

Het toevoegen van studentenwoningen zorgt voor een groter aandeel sociale huurwoningen in de buurt. Het plan bestaat uit een wooncomplex op de plaats van een kantoorgebouw. Het complex heeft een beperkte grootte. Ook de bouwhoogte van het complex is beperkt. Het programma zorgt voor meer diversiteit van de wijk, één van de ambities uit de Omgevingsvisie. Er wordt rekening gehouden met de bouwhoogte van de woningen, zodat de wijk niet te veel ''de lucht'' in gaat. Ook houdt het plan rekening met de directe omwonenden, die wellicht negatieve ervaringen hebben met het wonen in de nabijheid van een studentencomplex.

Wat zijn de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling?

Klimaatadaptatie en energietransitie spelen een rol bij de ontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de kosten voor de toekomstige bewoners laag blijven. Daarnaast wordt er gebouwd met veel aandacht voor omwonenden. De gebouwen worden zo ontworpen dat omwonenden beperkt overlast zullen ervaren van de nieuwe bewoners. Dit gebeurt door geen balkons toe te passen aan de zijde van de bestaande bebouwing. Ook wordt er rekening gehouden met de inrichting van de openbare ruimte op het terrein, zodat er zo min mogelijk hinder plaatsvindt.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Deze ontwikkeling voorziet in de behoefte aan woonruimte voor studenten. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame versteldelijking.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft over de woon- en leefomgeving het volgende aan: Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De Omgevingsvisie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. De Omgevingsvisie gaat uit van concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgegaan van uitbreiden aan de randen van onze steden of dorpen.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied. De ontwikkeling past binnen het beleid voor de woon- en leefomgeving, zoals dat in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is beschreven.

Bij het ruimtelijke beleid is het provinciaal belang het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van klimaatbestendigheid en behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit. De kwantitatieve regionale opgave bij wonen en werklocaties is eveneens van provinciaal belang. Hiervoor zijn er provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen. Voor een zorgvuldige locatie-afweging op regionaal niveau wordt de ladder duurzame verstedelijking ingezet. Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

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

De ontwikkeling ligt niet in een gebied waarbinnen volgens de Omgevingsverordening regels gelden waarmee de ontwikkeling in strijd is.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.
De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

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

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

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

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.
Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

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





4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stad
   We gaan onze economische kansen beter benutten. We willen dat de banengroei in onze stad zich gaat verhouden tot de bevolkingsgroei en mobiliseren ons onbenutte potentieel. Dit doen we met de stad én met de regio, die de motor is van onze economische groei. We hebben economisch sterke sectoren in de stad, maar we hebben ook dringend behoefte aan meer werkgelegenheid voor zowel hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

2. Sociale en gezonde stad
   Nijmegen is en blijft een sociale stad. We werken aan gevarieerde, gemengde wijken en willen sociale tegenstellingen en maatschappelijke onvrede verkleinen.

3. Aantrekkelijke stad
   Nijmegen is een prachtige stad en dat blijven we. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. We willen onze sterke identiteit als stad met historie in een groene omgeving behouden en uitdragen. Nijmegen staat landelijk in de top 3 van steden met het hoogste percentage woningtekort. We blijven groeien. Het aantal ouderen neemt toe, maar er vestigen zich ook meer jongeren. Deze voor Nederland bijzondere dubbele groei vraagt veel van onze stedelijke voorzieningen.

4. Duurzame stad
   Nijmegen loopt voorop in de uitvoering van de duurzaamheidsopgaven voor Nederland. We hebben de ambitie en de potentie om samen met de regio koploper op het gebied van duurzaamheid en circulariteit te blijven. De oplossingen die we samen met de stad en regio uitwerken voor de energietransitie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en circulaire economie zijn ook voor de rest van het land van belang.

8 richtinggevende keuzes

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

1. Compacte, dynamische stad:

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

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

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

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

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

6. Groter centrumgebied
   De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden

rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroevers een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA, Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier, en Burchtstraat/Augustijnenstraat.

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

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

Voor de ontwikkeling van het plangebied is het volgende beleid uit de Omgevingsvisie relevant:

De herontwikkeling van het gebied draagt bij aan het speerpunt compacte, dynamische stad. Het plan draagt bij aan de stedelijke verdichtingsopgave rondom ov-knooppunten met een gemixt programma (wonen, werken en recreatie). Het plan levert betaalbare woningen voor studenten. Dit zijn aspecten die van belang zijn binnen de compacte, dynamische stad.

Klimaatadaptatie en energietransitie spelen een rol in het plan. Op de locatie komt meer groen dan in de bestaande situatie . De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende regels en daardoor meer bijdragen aan de energie-transitie en veel duurzamer worden dan het huidige GGD-gebouw.

Daarnaast draagt deze ontwikkeling bij aan het speerpunt toekomstbestendige wijken. De ontwikkeling draagt bij aan een goede mix van allerlei typen woningen en woonmilieus in sociale huur, huur en koop. Verder draagt de ontwikkeling bij aan het speerpunt sterke campussen. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van de campus Heijendaal en het stedelijk knooppunt, station Nijmegen Heyendaal.

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen uit de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van de woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de beoordeling wordt geconcludeerd dat aard en omvang van het project niet leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

De aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling is een aparte bijlage bij dit bestemmingsplan.

4.2 Wonen

4.2.1 Demografische ontwikkeling Nijmegen

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

4.2.2 Primos prognose

De Primos Prognose wordt jaarlijks uitgevoerd door ABF Research, onder andere voor het ministerie van BZK. Deze prognose is de standaardprognose voor Nederland als het gaat over aantal inwoners, aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte.

Er wordt verwacht dat in 2035 de piek wordt bereikt in Nijmegen als het gaat om inwonersaantal. Naar verwachting zijn er in 2035 186.260 inwoners in de stad. Na 2035 zakt dit aantal, maar blijft dit nog altijd fors hoger dan het aantal wat we momenteel kennen (179.080 inwoners in 2022, 182.610 inwoners in 2050). Vertaald naar huishoudens komt dit neer op 97.180 huishoudens in 2022, 101.530 in 2035 en 99.720 in 2050.

De "ABF woningmarktregio Nijmegen" kent in 2022 een tekort van -5,6% (-11.700 woningen). Het Nederlandse tekort ligt op -3,9%. In 2035 is dit voor de regio -3% (-6.760 woningen), landelijk -1,8%. In 2050 is dit voor de regio -1,7% (-3.990 woningen) en landelijk -1,4%.

Deze aantallen suggereren dat Nijmegen voldoende plannen heeft om de tekorten in te halen over de jaren en dat het zwaartepunt van het aantal inwoners relatief goed opgevangen kan worden, doordat het tekort aan woningen verminderd zal zijn in 2035.

4.2.3 Woonbehoefte onderzoek

Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2021) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 5,8%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met 12.250 woningen uit te breiden.

Kwalitatief richt de behoefte zich op het uitbreiden van de sociale woningvoorraad; met name behoefte aan appartementen. In de vrije sector huur richt de vraag zich ook op appartementen en er is er een negatieve behoefte aan grondgebonden woningen. In de koopsector is er vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. In de woonmilieus met veel functiemenging richt de kwalitatieve woningbehoefte zich sterk op appartementen (met name sociale huur en vrije sector huur). In de andere woonmilieus gaat de voorkeur naar grondgebonden koopwoningen uit.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De Monitor geeft inzicht in de situatie in Nijmegen. In 2022 waren er 18.400 HBO- en WO-studenten woonachtig in Nijmegen. Van deze groep studeert 90% in Nijmegen zelf en woont 10% weliswaar in Nijmegen, maar studeert ergens anders. De groep studenten die in Nijmegen woont én studeert is 16.500 mensen groot. Van deze groep woont meer dan 60% op kamers. Samen met de groep studenten die in Nijmegen op kamers woont maar elders studeert, zijn er bijna 12.500 uitwonende studenten in Nijmegen die op een kamer wonen. Het betreft ongeveer twee derde van alle uitwonende studenten in Nijmegen. Een veel kleiner deel van de studenten in Nijmegen woont in een studio (15%) of een meerkamerwoning (17%; doorgaans betreft dit appartementen).

Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuisvesting sprake van een tekort. De markt voor studentenhuisvesting in Nijmegen is te typeren als zeer gespannen. Er zijn aanzienlijk meer studenten van elders die op zoek zijn naar studentenhuisvesting in Nijmegen dan mensen (afgestudeerd of niet) die een studentenwoonruimte in Nijmegen gaan verlaten. Op dit moment ligt dit tekort volgens Kences op zo'n 2.300 studenteneenheden. Dat is ruim 12% op het aanbod aan studentenhuisvesting. Daarbij is ervan uitgegaan dat 300 woningen waarvoor harde plannen bestaan werkelijk worden gerealiseerd.

Gelet op de groei van het aantal studenten met een wens om in Nijmegen te wonen (+ 1.300) en het huidige tekort van 2.300 woonplekken zouden er tot 2030 ongeveer 3.600 wooneenheden voor studenten bij moeten komen. Net als bij de reguliere woningvraag lijkt het overigens niet wenselijk om het totale tekort de komende jaren in te lopen. Ook hierbij gaan we ervan uit dat het reëel is om het tekort terug te brengen tot ongeveer 2%. Dan zijn de komende jaren 3.200 extra woningen nodig.

4.2.4 Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Nijmegen is een aantrekkelijke woonstad en verwacht een groei van het aantal inwoners. Nijmegen heeft na Amsterdam en Utrecht de grootste krapte op de woningmarkt. Het is dan ook van groot belang dat er snel nieuwe woningen worden toegevoegd.

Vanwege dit tekort heeft Nijmegen, samen met Arnhem en de regio, in maart 2020 een Woondeal gesloten met het Rijk. Het doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. Met

de woondeal gaan we een meerjarige samenwerking aan met het Rijk, provincie en regiogemeenten om vanuit de NOVI-propositie en de op stellen regionale verstedelijkingsstrategie samen invulling te geven aan de opgaven op de woningmarkt.

Voor Nijmegen is de woondeal van belang om op korte en lange termijn invulling te geven aan de ontwikkeling van de stad. We willen tot 2030 minimaal 10.000 woningen bouwen, op korte termijn woningbouwversnelling realiseren en ook na 2030 zorgen voor een continue bouwstroom met een goede mix van woningen. Daarbij zetten we ons ook in voor voldoende betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Met de ondertekening van de woondeal erkennen partijen het strategisch belang van de complexe gebiedsontwikkelingen in het Stationsgebied/Binnenstad en in de Kanaalzone. In deze gebieden komen woonopgaven samen met duurzaamheids-, werk-, leefbaarheids- en mobiliteitsopgaven. Door de gemaakte afspraken ontstaat het gewenste perspectief voor de verdere ontwikkeling van deze gebieden.

Het Rijk heeft landelijk € 2 miljard beschikbaar gesteld om een impuls te geven aan de woningbouw. €1 miljard wordt ingezet voor een korting op de verhuurdersheffing, ingeval van nieuwbouw door woningcorporaties. Het Rijk zet daarnaast € 1 miljard in om een bijdrage te leveren aan het versnellen van de woningbouw, de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, inclusief de bijdragen aan de fysieke bereikbaarheid die daarvoor nodig is en het zorgdragen voor een kwalitatief goede leefomgeving. In het kader van de woondeal voor de regio Arnhem-Nijmegen besluit de provincie in het kader van het Actieplan Wonen binnenkort over een additionele financiële bijdrage bovenop het bedrag dat beschikbaar wordt gesteld door het Rijk. Hier staat tegenover dat Nijmegen (en Arnhem) minimaal 30% sociale huur en 15% middeldure huur dienen te realiseren, waarbij gekeken wordt naar differentiatie in de wijken. Voor de regio geldt: minimaal 50% betaalbaar (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de Nationale Hypotheek Garantie-grens van €405.000). De plannen voor de Groenewoudseweg 275 omvatten het volgende programma:

- 198 studentenwoningen door SSH&, prijscategorie sociale huur

Dit aandeel sociale huur wordt toegevoegd in een buurt, namelijk Galgenveld, waar momenteel slechts 14% van de woningen onder het segment sociale huur valt. In die zin draagt deze ontwikkeling bij aan het differentiëren van het aanbod in de wijk Galgenveld. Aldus de BAG zijn er 2.679 woonadressen in de buurt Galgenveld. 14% hiervan, +- 375 woningen, zijn sociale huurwoningen. Met een toename van 198 woningen komt dit neer op 2.877 woonadressen. Het aandeel sociale huurwoningen is dan gegroeid tot ongeveer 21,4%.

4.2.5 Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

Met deze woonagenda heeft de gemeente Nijmegen samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. Afgesproken is aandacht te schenken aan de relatie tussen wonen en mobiliteit, versterking van openbaar groen, energieneutraliteit, alternatieve energieopwekking en voldoende levensloopbestendige woningen. Met de subregionale woonagenda is daarnaast afgesproken dat bij de onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief) van nieuwe woningbouwplannen in ieder geval in een onderbouwing aangeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot/bijdraagt aan:

- De in de woonagenda benoemde kwalitatieve uitgangspunten
- De eigen gemeentelijke woonvisie
- De meest recente provinciale Primos-prognose

- De meest recente gezamenlijke regionale woningmarktanalyse
- In het geval van CPO/zelfbouw projecten: aantonen directe vraag wanneer mogelijk

4.2.6 Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025 ''Mix op Maat''

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

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we ons in op alle doelgroepen, waarbij er extra aandacht is voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. De doelgroepen die extra hulp nodig hebben, zijn in de huidige markt de één- en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en midden inkomens en studenten.

Nijmegen is een studentenstad met een jonge bevolking. De aanwezigheid van de RU, HAN en ROC/MBO vormen een belangrijke bijdrage aan de levendigheid en het karakter van de stad. Het geeft een belangrijke economische spin-off van hightech bedrijven en dito werkgelegenheid. Daarom vinden we goede en voldoende woonruimte voor studenten (en jongeren) belangrijk.

Deze doelgroep woont overwegend op kamers (onzelfstandige markt) of in kleine, zelfstandige eenheden (bv. studio's). Kenmerkend voor dit marktsegment is dat de woonduur gemiddeld kort is en de dynamiek hoog. Kamerverhuur komt voor in de hele stad maar is voornamelijk geconcentreerd in het centrum en rondom de campus Heyendaal. De SSH& huisvest zo'n 30% van de studenten, de overige 70% huurt in de particuliere markt een woonruimte.

Tot 2030 is er vraag naar zo'n 2.000 wooneenheden voor studenten. In de woningvraag zit een duidelijke tendens naar meer kwaliteit: er is meer vraag naar zelfstandige eenheden. Als die niet beschikbaar zijn, vormen onzelfstandige eenheden een prima alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Voorkeur gaat uit naar stedelijke dynamiek, functiemenging en nabijheid van centrum en campus. De planlocatie in de wijk Galgenveld voldoet aan deze wensen.

4.2.7 Coalitieakkoord 2022-2026

Tot 2030 zijn er 2.000 extra wooneenheden nodig voor studenten. Met de SSH& is afgesproken dat deze partij in ieder geval 1.000 wooneenheden gaat realiseren. Hiervoor zijn al locaties aangewezen. De overige 1.000 wooneenheden zullen gerealiseerd worden door de SSH&, particuliere verhuur of via een andere manier (bv. hospitaverhuur).

Er wordt onderzocht of we goede verhuurders, waaronder de SSH&, bereid kunnen krijgen om 1.000 extra studentenkamers te realiseren voor 2028. Hier zijn locaties en middelen voor nodig. Het Woonfonds is inzetbaar voor studentenhuisvesting. Bij nieuwbouw maken we met ook particuliere verhuurders van studentenhuisvesting afspraken over de hoogte van de huur voor een aantal jaren en de kwaliteit van de woningen.

Doordat we meer betaalbare zelfstandige woningen gaan bouwen, verbetert ook de doorstroom van kamerbewoning naar zelfstandig wonen. Hierdoor neemt de krapte op de woningmarkt af. Ook draagt studentenhuisvesting bij aan gemengde en diverse wijken.

4.2.8 Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021-2030

Op 23 februari 2021 heeft het college de “Notitie studentenhuisvesting Nijmegen 2021-2030” vastgesteld. Deze notitie beschrijft de toenemende vraag naar studentenhuisvesting. Ook deze nota beschrijft een vraag van zo'n 2000 wooneenheden in de periode tot 2030. Daarnaast bestaat binnen de woonvraag een tendens naar studentenwoningen met eigen voorzieningen (studio's). Om het aanbod te kunnen realiseren heeft de gemeente afspraken gemaakt met SSH&. In de notitie is een inventarisatie gemaakt van wenselijke en haalbare locaties voor

studentenhuisvesting. De GGD-locatie is een van de locaties die uit de inventarisatie naar voren is gekomen als een geschikte locatie.

4.2.9 Conclusie

De ontwikkeling op deze locatie draagt bij aan de realisatie van het gemeentelijk beleid.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Daarom moeten bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied worden getoetst aan ruimtelijk relevante milieuaspecten, waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Daarnaast zijn verkeer en mogelijk andere hinderaspecten van belang. Uitgangspunt bij deze beoordeling is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Er wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij enerzijds sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds bestaande rechten van bedrijven zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones, elektromagnetische velden, etc..

De volgende bedrijvigheid bevindt zich in de omgeving van het plangebied:

Heyendaalseweg 90	Bowlingbaan Alround Bv
Heyendaalseweg 94	Tinq Nijmegen Tankstation zonder LPG
Heyendaalseweg 94	Car Wash Green&Clean
Heyendaalseweg 96	Profile Tyre Centre
Heyendaalseweg 98	Technovium ROC

Bovenstaande bedrijven zijn niet zwaarder dan categorie 2 volgens de VNG publicatie. Het plan maakt een woonbestemming mogelijk waar momenteel een maatschappelijke bestemming geldt. De planlocatie ligt aan een drukke straat. Daarnaast bevinden zich diverse bedrijven in de omgeving van de planlocatie. De planlocatie kan daarom worden geclassificeerd als onderdeel van een gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure bedraagt de aan te houden richtafstand tussen de bedrijven en de planlocatie 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Nader onderzoek van de invloed van deze bedrijven op het plangebied is dus niet noodzakelijk.

Aan de Professor Bellefroidstraat 11 is de Brandweerpost Nijmegen gevestigd (categorie 3.1) met een richtafstand van 30 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Nader onderzoek dient derhalve uit te wijzen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de brandweerpost geldt dat geluid het kenmerkende hinder veroorzakende aspect is.

Nijmegen heeft daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is een bijlage bij deze toelichting.

Volgens de VNG-systematiek geldt voor woningen in beginsel een grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) van 50 dB(A) in de dagperiode. Voor dit langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan geconcludeerd worden dat er geen overschrijding is van de norm van 50 dB(A) in de dagperiode.

In de avondperiode wordt er meer geluid geproduceerd dan gewenst. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen. Dit betekent dat er geluidwerende voorzieningen aan de woningen worden aangebracht.

Conclusie

Op grond van milieuzonering is er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling mede door de geluidwerende voorzieningen aan de gevel van de woningen, die zijn voorzien ter bescherming tegen het geluid van de Brandweerpost.

4.4 Geluid

Toetsingskader

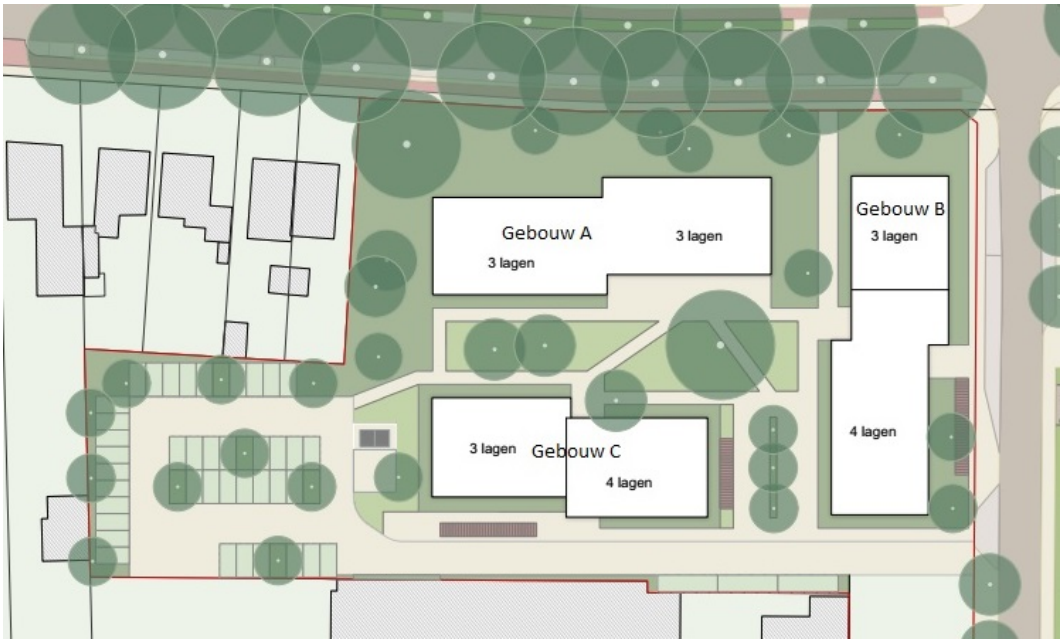
In artikel 3.3.1 van het Bro is bepaald dat in een bestemmingsplan moet worden aangegeven waar geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) en terreinen liggen ten opzichte van wegen, spoorwegen en industrieterreinen met een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Wanneer het bestemmingsplan binnen deze onderzoekszones de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen en/of de transformatie van bestaande panden naar wonen of een andere geluidgevoelige functie mogelijk maakt, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan of de geluidsbelasting binnen de wettelijke normen blijft. De geluidsbelasting mag de in de Wgh genoemde grenswaarden niet overschrijden. Daarbij moet ook de doeltreffendheid worden onderzocht van de in aanmerking komende maatregelen ter voorkoming van in de toekomst optredende geluidsbelasting op de geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

(Studenten)woningen zijn binnen de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Indien deze binnen de geluidzone van wettelijk gezoneerde (spoor)wegen liggen, is akoestisch onderzoek naar railverkeers- en wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Onderzoek en conclusie

Er liggen een aantal gezoneerde wegen in de directe omgeving van het plangebied (Groenewoudseweg, de Heyendaalseweg). Daarnaast ligt de spoorlijn Nijmegen - Venlo in de buurt van het plangebied. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is een bijlage bij deze toelichting (zie Bijlage 3 Akoestisch onderzoek).

Uit de berekeningen blijkt dat het wegverkeer op de gezoneerde wegen een geluidsbelasting op de gebouwen (ter plaatse van de gebouwen A en B) zal veroorzaken die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting ligt lager dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB.



Afbeelding: Plattegrond gebouwen

Onderzoeksresultaten

Uit de onderzoeksresultaten van het railverkeerslawaai blijkt dat, het railverkeer op de spoorlijn Nijmegen - Venlo, ter plaatse van de gebouwen A, B en C een geluidsbelasting zal veroorzaken die lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de berekeningen van de geluidbelasting door wegverkeer blijkt dat bij de studentenwoningen sprake zal zijn van de geluidbelasting van maximaal 60 dB.

Hogere grenswaarden

Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied ter beperking van het geluid stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard. In voorkomende gevallen kunnen burgemeester en wethouders overwegen de hogere waarden vast te stellen (inclusief correctie ex artikel 110g Wgh). In het hogere-waardenbeleid van de gemeente Nijmegen is geregeld dat burgemeester en wethouders alleen een hogere waarde dan 53 dB zullen vaststellen als de gevoelige bestemming (waaronder ook elke woonunit binnen groepswoningen wordt begrepen) tenminste 1 geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenruimte heeft. Indien de studentenwoningen over een gebruiksoppervlak beschikken kleiner dan 50 m^2, is het op grond van artikel 4.35 het 2e lid van het Bouwbesluit mogelijk om een gezamenlijke (geluidsluwe) buitenruimte te realiseren.

Cumulatie

Ter plaatse van alle gebouwen is sprake van geen of minimale cumulatie van wegverkeer. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 61 dB. Effecten van cumulatie moeten worden meegenomen bij de bepaling van de geluidswering van de gevels bij de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen.

Brandweer

Met het bestemmingsplan worden geluidgevoelige bestemmingen naast de bestaande brandweerkazerne mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan geluid veroorzaakt door de aanwezigheid van de brandweerkazerne.

Om te kunnen bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Nijmegen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is de geluidsbelasting vanwege de brandweerkazerne bepaald. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er sprake van een overschrijding van de normen voor avondperiode in incidentele bedrijfssituaties. Deze activiteiten in incidentele bedrijfssituaties vinden maximaal 12 keer per jaar plaats. Dit betekent niet dat ze zijn uitgesloten van de toetsing aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De maximale geluidbelasting bedraagt 59 dB(A). De gemeente kan via een maatwerkbesluit een hoger geluidsniveau toestaan, onder de voorwaarde dat er wordt voldaan aan de binnenwaarde van 30 dB(A) in de avondperiode. Dat betekent dat er een minimale geluidswering van de gevel 29 dB(A) moet zijn. Dit is hoger dan de standaard eisen uit het Bouwbesluit. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen moet daar rekening mee worden gehouden.

De berekende overschrijding wordt acceptabel geacht, omdat die wordt veroorzaakt door incidentele activiteiten.

In de onderzochte situatie met uitruk met sirene komen op vrijwel alle onderzochte punten overschrijdingen voor. Het voeren van een geluidssignaal is echter een verplichting die voortvloeit uit de "Regeling optische en geluidssignalen 2009" en hoeft niet getoetst te worden aan de waarden uit het Activiteitenbesluit. De situatie wordt daarmee, en gezien het maatschappelijk belang, acceptabel geacht.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsing aan regelgeving

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

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

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

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

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden, fijn stof (PM10), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO2 en PM10. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO2 en PM10 uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Tabel: luchtkwaliteit

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO_2	40 µg/m^3	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM10	40 µg/m^3	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM10	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m^3	1 juni 2011

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;

- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;

- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;

- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;

- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM2,5 schadelijker is dan blootstelling aan PM10. De kleinere deeltjes van PM2,5 dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM2,5 opgenomen. Voor PM2,5 geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m3 voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m^3 (WHO, 2006). Momenteel ligt een nieuwe EU-richtlijn voor luchtkwaliteit ter consultatie waarin nieuwe advieswaarden zijn opgenomen voor PM2,5; PM10 en NOx van respectievelijk 5 µg/m3, 15 µg/m3 en 10 µg/m3.

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

Het plan voorziet in de realisatie van ongeveer 198 studentenkamers. Dit plan veroorzaakt geen verkeersaantrekkende werking die een verslechtering van meer dan 3% veroorzaakt. Uit de onderstaande berekening van de NIBM-tool blijkt dit. Het plan is daarmee niet in betekende mate.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022:

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	255
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,16**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,04**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie: **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig**		

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

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets. Daarom is er geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Een woning is geen gevoelige bestemming. Ter plaatse van het plan worden de bestaande grenswaarden niet overschreden. De nieuwe richtwaarden van de WHO die eind december zijn aangekondigd worden nog wel overschreden. De gemeente Nijmegen heeft zich daarom gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit is een soort vervolg op het eerdere NSL waarin het Rijk, de provincies en gemeenten inzetten op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit. In het Schone Lucht Akkoord worden maatregelen voorgesteld voor de sectoren (weg)verkeer, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens.

Luchtkwaliteit vormt geen beperking voor het plan.

4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (Stikstof)

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

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie Bijlage 5 Stikstofrapport). Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.7 Externe veiligheid

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

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken. er liggen den ook geen invloedsgebieden van bedrijven over het plangebied. Alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor van Nijmegen naar Den Bosch zou in een zeer onwaarschijnlijk geval een effect kunnen hebben op de planlocatie. Over het spoor van Nijmegen naar Venlo worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) schrijft alleen een volledige verantwoording van het groepsrisico voor in een gebied binnen 200 meter van het spoor. Het plangebied ligt daar ruim

buiten. Het kleine restrisico binnen het plangebied is verantwoord in de **beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen uit 2014 op pagina 33.**

Conclusie
Op grond van externe veiligheid is er geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.8 Ruimtelijke veiligheid

Het plangebied ligt naast de Brandweerkazerne Nijmegen-centrum ('Multipost Centrum'; brandweerkazerne en ambulancestandplaats) van de Veiligheidsregio Gelderland-zuid (VRGZ).

Dit is een operationele locatie waarvandaan brandweervoertuigen en ambulances uitrukken. Het betreft cruciale infrastructuur. De Professor Bellefroidstraat is daarmee een primaire uitvalsroute voor hulpverleningsvoertuigen. Eventuele bouwwerkzaamheden / laad- en loswerkzaamheden nabij de Professor Bellefroidstraat hebben directe gevolgen voor de operationele inzetbaarheid van deze post.

De Multipost Centrum heeft op dit moment een alternatieve uitgang. Deze tweede uitgang loopt via de uitrit van het huidige GGD-gebouw. De poort van deze uitgang komt ook in de toekomstige situatie terug en staat op de plattegrond weergegeven. Daarmee moet de uitrit vanaf de poort naar de openbare weg te allen tijde gegarandeerd bereikbaar blijven.

Voor het plangebied zijn bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening nader beoordeeld.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

De bereikbaarheid van de drie gebouwen zullen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Bouwbesluit 2012 (artikelen 6.36/6.37/6.38). Daarnaast hanteert de VRGZ voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de “handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019” van Brandweer Nederland.

De afstand tussen een brandweeringang en een opstelplaats voor een brandweervoertuig mag maximaal 10 meter bedragen. Dit betekent dat niet alle gebouwen vanaf de openbare weg te benaderen zijn (zoals het aan de achterzijde geprojecteerde gebouw). Er zal een route in het plangebied aangelegd moeten worden, die geschikt is voor hulpverleningsdiensten. Deze route moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, artikel 6.37 en de handreiking 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019', paragraaf 4.1. Dit betekent onder andere dat er opstelplaatsen voor een tankautospuit nodig is met een minimale vrije ruimte van 4,5 bij 10 meter.

Indien de afzonderlijke gebouwen met deze bouwhoogte slechts één ontvluchtingsmogelijkheid hebben, moeten er tevens opstelplaatsen voor redvoertuigen gerealiseerd worden. Deze opstelplaats moet voldoen aan de eisen uit de handreiking ‘bluswatervoorziening en bereikbaarheid', artikel 4.4.2.

De bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten moet in een later stadium uitvoerig worden beoordeeld. Deze beoordeling moet plaatsvinden als onderdeel van de Omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Bluswatervoorziening

Uitgangspunt is dat een brandkraan binnen 40 meter van een opstelplaats van een tankautospuit beschikbaar is. Dit moet volgens het Bouwbesluit 2012, artikel 6.30. In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee brandkranen (aan de Groenewoudseweg en

aan de Professor Bellefroidstraat). Het is afhankelijk van de plaats van de brandweeringangen in de gebouwen of dit voldoet.

Ook voor de bluswatervoorziening geldt dat in een later stadium een uitvoerigere beoordeling plaatsvindt als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Het is belangrijk dat er bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en de terreininrichting aandacht is voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

4.9 Bodem

Op de locatie is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd:

Verkennend asbest- en bodemonderzoek Groenewoudseweg 275, kenmerk NL22-648800269-23387, d.d. 05-05-2022 door Sweco Nederland BV.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de er een verontreiniging met PFOS aanwezig is, waardoor circa 520 m^3 grond geclassificeerd is als 'niet toepasbaar'. Indien deze verontreinigde grond verwijderd wordt, mag deze grond niet hergebruikt worden. Deze grond moet worden afgevoerd. Naast de verontreiniging met PFOS, zijn er maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond. Er is geen verontreiniging aanwezig met asbest.

Er zijn geen ondergrondse tanks, voormalige bodembedreigende industriële activiteiten en of sterke bodemverontreinigingen bekend.

Conclusie
Op basis van het voornoemde wordt bij de realisatie van de gewijzigde bestemming geen onoverkomelijke maatschappelijke en financiële belemmeringen ten gevolge van een bodemverontreiniging verwacht.

4.10 Water

De watertoets

Rijksbeleid

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

Beleid Waterschap

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

Algemeen

Het plan behelst de realisatie van nieuwbouw voor studentenhuisvesting met 198

wooneenheden aan Groenewoudseweg 275.

Het plangebied ligt in de wijk Galgenveld en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het hoofdbemalingsgebied De Biezen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, zoals kruipruimteloos bouwen.

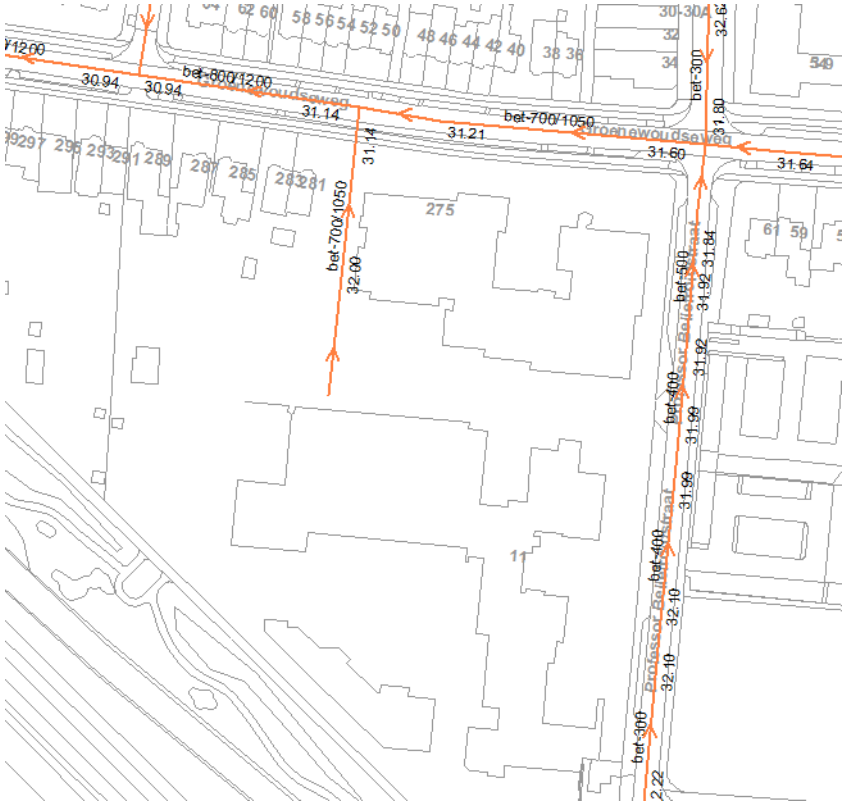
Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische maatregelen worden getroffen zodat de bouw waterdicht is.

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

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

Riolering/hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Groenewoudseweg. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.



Figuur: Overzicht riolering

Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk, conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000), gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als "Het groene akkoord".

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn. De nota 'Afkoppelen en infiltratie hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag.

Voor plannen met meer dan 500 m^2 verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Omdat geen sprake is van directe lozing op oppervlaktewater hoeft in dit geval geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend te worden.

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak 6.741 m^2. In de toekomstige situatie wordt meer ruimte voor groen geboden en is het verhard oppervlak 5.273 m^2. Omdat geen sprake is van een toename van verhard oppervlak en omdat het plan in het droge gedeelte van de stad ligt, hoeft geen compenserende waterberging aangelegd te worden.

De conclusie is dat het plan geen negatieve effecten heeft op het rioleringsstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig.

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelsgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer

Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Rioolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig rioolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd.

Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan. Als sprake is van laag geplaatste lozingstoestellen bijvoorbeeld in de kelder van het gebouw dient het afvalwater naar de gemeentelijke riolering gepompt te worden.

4.11 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (WNB) vormt het toetsingskader voor zowel de beschermde soorten, de beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden), als houtopstanden.

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

Beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden)

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Het Natura 2000 netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitat- richtlijn van 1992. In en om Nijmegen gaat het om de Natura-2000 gebieden 'Uiterwaarden Waal' en de 'Gelderse Poort'.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die handelingen uitvoert met eventuele nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Deze vergunning moet bij de provincie aangevraagd worden. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van deze beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Voor de Natura 2000-gebieden geldt tevens de externe werking. Ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden mogen geen significante gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden in deze gebieden. Houd ook rekening met de stikstofdepositie. In de paragraaf Natuur - onderdeel Natura 2000 (Stikstof) wordt hier in detail op in gegaan.



Figuur: Natura 2000 (groene arcering)

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebieden (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten.

Beschermde soorten

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden. Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan

wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Op 5 september 2022 heeft Waardenburg Ecology een quick scan beschermde soorten uitgevoerd op het GGD terrein Groenewoudseweg 275 (notitie met kenmerk 22-0534/22.05584/JanDaa, zie Bijlage 7 Quickscan Flora & Fauna).

De bebouwing in het plangebied heeft voor vleermuizen en gierzwaluw mogelijk een functie als respectievelijk vaste verblijfplaats en jaarrond beschermde nestplaats. Om hierover uitsluitsel te kunnen geven is een (soortspecifiek) nader ecologisch onderzoek nodig.

Het nader ecologisch onderzoek is in 2023 door Waardenburg ecology uitgevoerd (notitie met rapportnummer 23-382, zie Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek). Uit het nader ecologisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen effect heeft op de Gierzwaluw maar wel op de verblijfplaatsen van de verschillende soorten vleermuizen in het gebied (gewone dwergvleermuis en laatvlieger). Omdat de vleermuizen een vaste rust- of voortplantingsplaats in de bebouwing bezetten dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de sloop van het gebouw. Om een ontheffing te kunnen krijgen, dient sprake te zijn van een wettelijk belang. Tevens dient dan gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode. In of rondom de vervangende nieuwbouw zullen dan duurzame, vervangende verblijfplaatsen aangebracht moeten worden. Er worden geen problemen verwacht bij het verkrijgen van de ontheffing. Derhalve staat dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

Soortgroep- of naam	Relevante verbodsbepalingen	Overtreding verbodsbepaling zonder mitigerende maatregelen	Overtreding verbodsbepaling met mitigerende maatregelen	Ontheffings-aanvraag
Gierzwaluw	n.v.t.	Nee	Nee	Nee
Gewone dwergvleermuis	Artikel 3.5, lid 1: doden van individuen	Mogelijk	Nee	Nee
	Artikel 3.5, lid 2: opzettelijke verstoring	Ja	Ja	Ja
	Artikel 3.5, lid 4: vernieling verblijfplaatsen	Ja	Ja	Ja
Laatvlieger	Artikel 3.5, lid 1: doden van individuen	Mogelijk	Nee	Nee
	Artikel 3.5, lid 2: opzettelijke verstoring	Ja	Ja	Ja
	Artikel 3.5, lid 4: vernieling verblijfplaatsen	Ja	Ja	Ja

Tabel: Overtreding van de verbodsbepalingen door project herontwikkeling GGD zonder en met mitigatie en gevolgen voor al dan niet noodzakelijk zijn ontheffingsaanvraag.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. In de omgevingsvisie zijn de waardevolle natuurgebieden opgenomen: het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Gelders Natuurnetwerk

In de Omgevingsverordening zijn de bijbehorende regels vastgelegd. Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de Provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt.

Groene ontwikkelingszone
De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De oude ecologische verbindingszones (evz's) maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden.



Figuur: Gelders Natuurnetwerk (groen)

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), de waardevolle natuurgebieden die in de Omgevingsvisie Gelderland opgenomen zijn. De Omgevingsvisie is wat dat betreft niet van toepassing.

Gemeentelijk beleid

Coalitieakkoord 2022- 2026, 'Ons Nijmegen, Stad van Iedereen'

Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene

gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

Topindicator groen (2010)

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator “binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen” vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt geadviseerd. De 0,5 hectare komt daarbij voort uit ervaringscijfers. Na nuancering en verfijning van de topindicator is in 2013 een overzicht gemaakt van gebieden waar de toevoeging van groen gewenst is. We passen de topindicator toe bij veel plannen en beleidsstukken. Bijvoorbeeld in de nota 'Samen gezond verder. Lokaal gezondheidsbeleid Nijmegen 2013-2016' wordt het belang van groen genoemd en is de topindicator onderdeel van het beleid. De indicator is nuttig om gebieden te identificeren waar een groentekort is. Het is zaak om nieuwe woongebieden dusdanig in te richten dat aan de topindicator groen wordt voldaan en dat er voldoende groen op loopafstand beschikbaar is. Het plangebied dient voldoende openbaar toegankelijk groen te bevatten met een diversiteit aan structuur en hoogtes (gras/struiklaag/boomlaag) wat zowel de biodiversiteit als de belevings- en gebruikswaarde bevorderd.

Het plangebied voldoet aan bovenstaande norm.

Groenplan De groene draad (2007)

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

- inzicht te geven in het totaal van groene ontwikkelingen in en om de stad en hun onderlinge samenhang;
- een sturingsinstrument voor het bestuur te zijn voor groene ontwikkelingen in de stad;
- vanuit een groen toekomstperspectief een gids of leidraad te zijn voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen;
- de groene ambities te benoemen voor de komende jaren die vertaald worden in een uitvoeringsprogramma.
- De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken. In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Binnen het plangebied is geen hoofdgroenstructuur aanwezig.

Bomenplan Nijmegen (2021)

Het bomenplan vervangt het Handboek Stadsbomen: het Groene Kapitaal van Nijmegen uit 2009. Sindsdien is er veel veranderd. De stad is hard gegroeid en zal dat de komende decennia blijven doen. Door deze en andere ontwikkelingen in en rond de stad neemt de druk op het openbare groen en de bestaande bomen toe en wordt ruimte voor nieuwe bomen meer beperkt.

Thema's als biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterberging en een gezonde buitenruimte worden voor de stad en onze inwoners steeds belangrijker. We merken dit aan de feedback van bewoners, bedrijven en belangenverenigingen. We zien ook hoe het klimaat verandert en wat voor effect het heeft op de stad. Daarom zien we ook de noodzaak om bij te dragen aan het nationaal klimaatakkoord en aan klimaatadaptatie in de stad. Bomen zijn namelijk onmisbaar in het verbeteren van de leef- en omgevingskwaliteit van onze buitenruimte.

De praktijk loopt tegen deze veranderingen en reeds veranderende inzichten aan. Het kappen van bomen is steeds minder vanzelfsprekend. Dat vraagt om een betere bescherming van bomen. Daarnaast is gebleken dat de regels rondom de kapvergunning complex waren en ze niet meer aan sloten bij de huidige vraagstukken en aandachtsgebieden.

Het groen en de bomen in onze stad vragen daarom om nieuwe handvatten. Om nog zorgvuldiger te kunnen handelen en gebaseerd op de juiste waarden. De gemeenteraad heeft met het aannemen van het initiatiefvoorstel "Niet bomen, maar planten" opdracht gegeven om het handboek Stadsbomen te actualiseren met oog voor de huidige inzichten en omstandigheden.

Hoofdboomstructuur

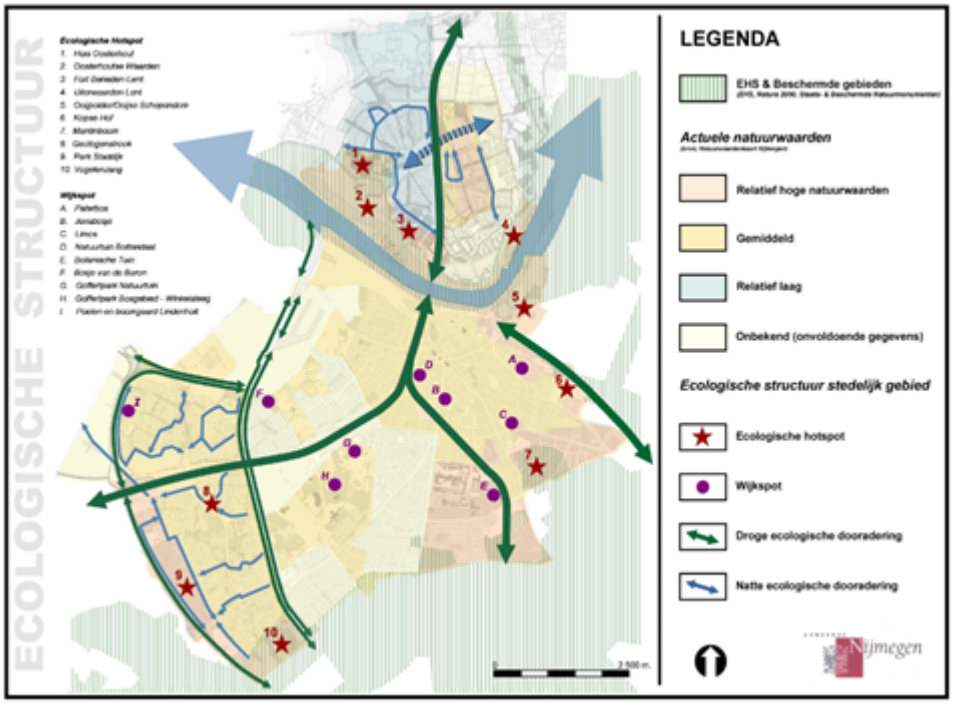
In het Handboek Stadsbomen is de hoofdbomenstructuur opgenomen en is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdbomenstructuur leggen we niet vast in bestemmingsplannen maar wordt wel beschreven in de toelichting en speelt daarmee wel een rol in bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied is geen hoofdbomenstructuur aanwezig.

Ecologie van de stad

De bijzondere ligging van Nijmegen op een kruispunt van het rivierengebied, de hogere zandgronden en het stuwwallencomplex zorgt ervoor dat niet alleen rondom Nijmegen, maar ook binnen de stadsgrenzen een verscheidenheid aan leefmilieus voor planten en diersoorten aanwezig is. Grootschalige natuurgebieden om de stad, zoals de Gelderse Poort, de uiterwaarden van de Waal, De Ooypolder, het Hatertse Vennengebied, Heumensoord fungeren hierbij als brongebied voor natuurwaarden in de stad.

We hebben de ecologische structuren, de ecologische hotspots en de ecologische waardevolle wijkspots in de wijk in Nijmegen in kaart gebracht. Ecologische structuren laten de relaties zien tussen natuurwaarden in de stad en natuurwaarden om de stad. Soorten kunnen zich hierlangs verplaatsen en hebben zo een gevarieerd leefgebied tot hun beschikking. Ecologische hotspots zijn waardevolle gebieden die, in relatie met de gebieden om de stad, een functie vervullen voor algemene en zeldzame soorten. Hier stemmen we het beheer af op de natuurwaarden en wordt het gebruik van die gebieden voor recreatie meer gereguleerd en gestuurd wordt. Tevens waken we bij deze hotspots voor versnippering, aantasting en doorsnijding. De ecologische waardevolle wijkspots vervullen een rol op wijkniveau en maken het mogelijk om natuur dichtbij huis te beleven.



Groen en gezondheid

Groen heeft niet alleen een ecologische waarde, het draagt bij aan de gezondheid van mensen, het zorgt voor een aantrekkelijke omgeving voor wonen, werken en recreëren. Groen bevordert de gezondheid, het nodigt uit om te bewegen en patiënten herstellen sneller in een groene omgeving. Voor kinderen is het belangrijk om juist al op jonge leeftijd in contact te komen met een groene leefomgeving. Bij de inrichting van de (school-)omgeving is dit nadrukkelijk een aspect om rekening mee te houden. Met Nijmegen: Groen, gezond en in beweging (vastgesteld door het College op 14 maart 2017 en ook opgenomen in de gezondheidsagenda) werkt de gemeente aan gezonde inwoners in een gezonde omgeving.

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

Nijmegen is een van de groenste steden van Nederland. Niet alleen door de aanwezigheid van veel groen, maar ook vanwege de groene bestuurlijke ambities. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals dit plangebied, ontstaan kansen voor de natuur in de stad. Op 14 november 2018 heeft de gemeenteraad de motie Natuurinclusief bouwen aangenomen.

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Door natuurinclusieve maatregelen wordt de leefomgeving voor gebouwbewonende diersoorten verbeterd en de biodiversiteit bevorderd. Ook hebben de maatregelen effect als anti-mug en anti-stress en geven belevingswaarden. Daarnaast verhoogt het de geluidsisolatie, luchtzuivering, waterbergingscapaciteit en warmteregulering in het stedelijk gebied. Dit verhoogt uiteindelijk de leefkwaliteit van de stad en biedt verschillende soorten een plek in de stad.

Onderdeel van natuurinclusief bouwen is ook de toepassing van kruidendaken op de platte daken van nieuwbouw. Een groen dak heeft duidelijk meerwaarde voor de biodiversiteit en de leefbaarheid. En tevens heeft het een functie voor de waterberging bij piekbuien, verbetert het de luchtkwaliteit en brengt het koelte in de stad en de woning. Een bijkomend voordeel is dat groene daken een communicatiemiddel is om het bewustzijn van bewoners te vergroten voor de klimaatverandering.

Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze

campagne is om bewoners te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening, zoals wateroverlast en ook droogte, hittestress en minder biodiversiteit, worden daarbij onder de aandacht gebracht. Daarom is het beter dat bij de ontwikkeling van dit plangebied groene (binnen)tuinen, groene daken en gevelgroen direct wordt meeontworpen, zodat verstening van de tuinen vanaf het begin zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Door de klimaatsveranderingen ontstaan er steeds meer milieuproblemen in de stedelijke omgeving. Door overmatige regenval ontstaat wateroverlast; de temperatuurstijging veroorzaakt hitte eilanden in overmatig stenige omgevingen en door het fijnstof probleem krijgen steeds meer mensen gezondheidsklachten. Groen kan ingezet worden om deze milieuproblemen te verzachten. Hemelwater kan opgevangen worden in groengebieden en door het vergroenen van stenige pleinen zal de temperatuur iets afnemen en diverse planten nemen fijnstof op uit de lucht. Groen kan op deze wijze bijdragen aan een beter en gezonder leefklimaat.

Vanwege de onlosmakelijke relatie tussen groen/natuur en water zal een deel van de waterberging in de groene ruimte worden gezocht. We streven naar een goed evenwicht tussen beide functies zodat het resultaat een impuls oplevert voor natuurwaarden en natuurontwikkeling.

Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Groenewoudseweg 275

Om natuurinclusief bouwen te implementeren in de bouwplannen, is voor de Waalsprong de "Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, Leidraad voor de Waalsprong" (verder benoemd als Toolbox Waalsprong) opgesteld. Deze Toolbox Waalsprong is gebaseerd op de omgeving, de gewenste soorten en de ambitie en gekoppeld aan de Leidraad natuurinclusief bouwen, renoveren en verduurzamen van de Provincie Gelderland. Voor de rest van de stad gaat een dergelijke Toolbox ook opgesteld worden. Deze is echter op dit moment nog niet beschikbaar. Bij dit bestemmingsplan hoort een oplegnotitie die is bedoeld om de Toolbox Waalsprong toepasbaar te maken voor het plangebied Groenewoudseweg 275. Met de oplegnotitie wordt de toolbox als gemeentelijk beleidsinstrument gekoppeld aan de regels van dit bestemmingsplan. Daarmee krijgt de toepassing van de toolbox een verplichtende werking bij de realisatie van het plan.

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

4.12.1 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Cultuurhistorie speelt een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van ons land. Het geeft identiteit en kwaliteit aan een gebied. Om deze redenen heeft het rijk de beleidslijn ingezet om cultuurhistorie onderdeel te laten zijn van het afwegingskader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze beleidslijn is verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009 en heeft geleid tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) sinds 1 januari 2012. Met het gewijzigde Bro zijn gemeenten wettelijk verplicht cultuurhistorie deel uit te laten maken van het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het rijk vraagt hiermee aan gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten en beheersverordeningen cultuurhistorische gebouwen, objecten en structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren. De Monumentenwet 1988 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op

basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening

De aanwijzing van gemeentelijke monumenten, bouwhistorie monumenten, identiteitsbepalende objecten en beschermde stadsbeelden met stadsbeeldobjecten geschiedt op basis van de monumentenverordening. Afhankelijk van de beschermingsvorm is voor wijziging, verbouw en sloop al dan niet een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

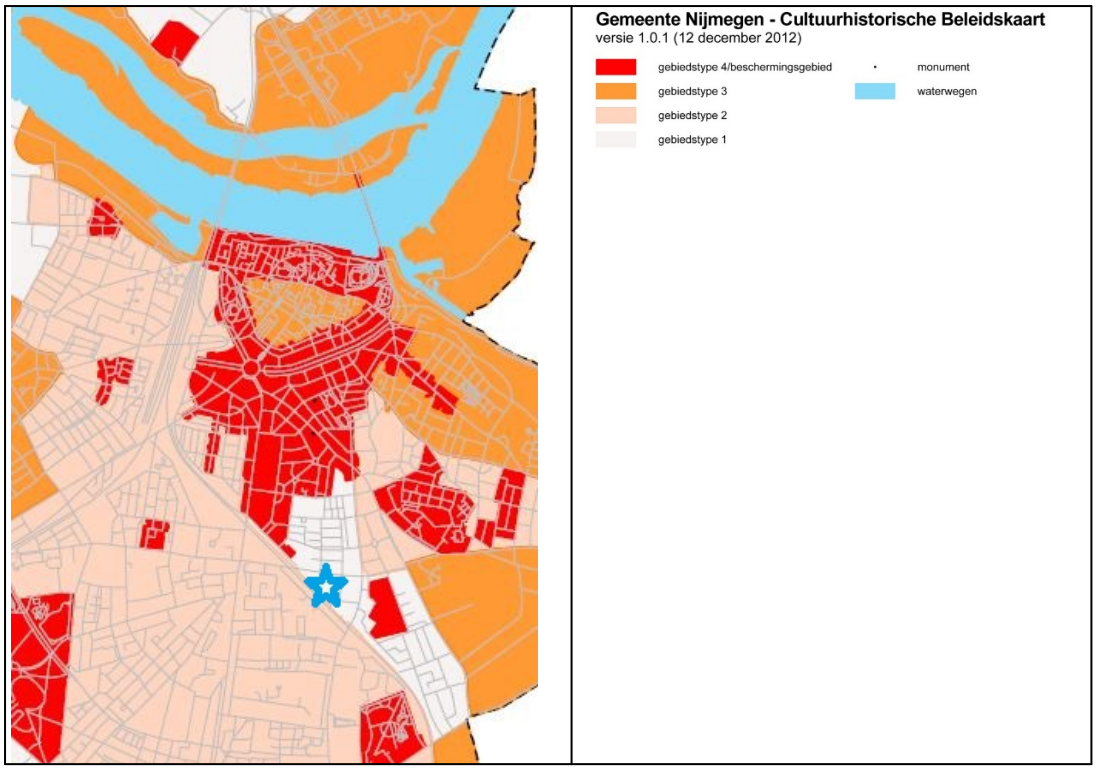
Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld om ongewenste sloop van cultureel erfgoed te voorkomen en herbestemming te stimuleren. De lijst is globaal getoetst aan de selectiecriteria uit de Monumentenverordening. Er is nog geen uitgebreid onderzoek gedaan. Pas als er sprake is van een beschermingsprocedure zal dit onderzoek worden gedaan en worden de exacte cultuurhistorische waarden vastgesteld. Het college heeft de mogelijkheid om bij sloopplannen een beschermingsprocedure te starten. Op 18 maart 2015 is de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed door de gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld. Diverse gebouwen en objecten in Nijmegen Zuid staan op de aandachtslijst.

Nota Cultureel Erfgoed

Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld 15-5-2013). Deze nota beschrijft op welke manier erfgoed kan bijdragen aan de ambitie van de gemeente Nijmegen om de identiteit van de stad te behouden en te versterken. Hiervoor worden drie strategieën ingezet: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, kennis & inspiratie en bescherming & instandhouding.

De strategie duurzame ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op een toekomstbestendige stad, waar erfgoed ingezet wordt om bij ruimtelijke ontwikkelingen de eigen identiteit te behouden of te versterken. De verplichtingen vanuit het Besluit ruimtelijke ordening en de daaruit voortvloeiende beleidsvrijheid die we als gemeente hebben, zetten we in om deze ambitie te kunnen realiseren. Erfgoed is namelijk een factor die mede kwaliteit geeft aan de ruimte en daarmee ruimtelijke ontwikkelingen kan verrijken. De cultuurhistorische elementen die onderdeel zijn van de identiteit van de stad kunnen we niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we onze stad beleven, inrichten en gebruiken. De cultuurhistorische beleidskaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De beleidskaart is onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie (2020).

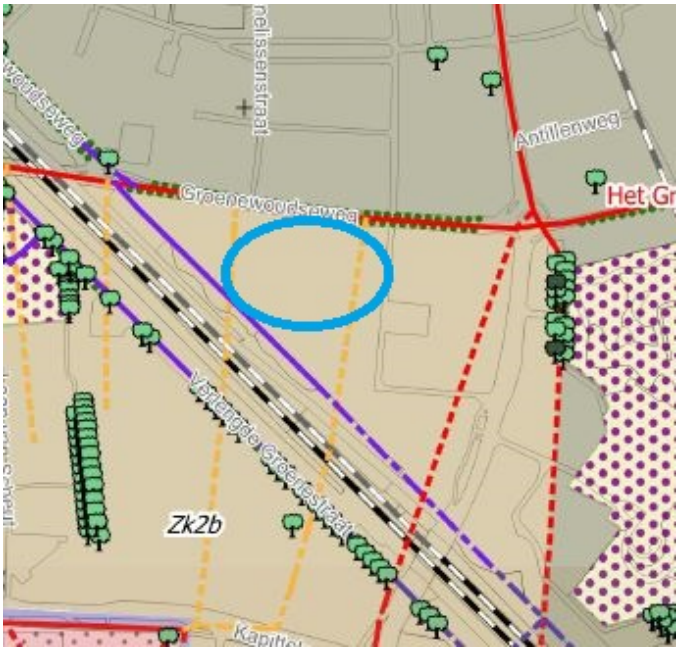


Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met in blauw de indicatieve ligging van het bestemmingsplangebied

Het plangebied valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij deze categorie is er hoofdzakelijk sprake van woonwijken die in de afgelopen 50 jaar tot stand zijn gekomen en moderne bedrijventerreinen en industriegebieden. In deze gebieden zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig. Bij ruimtelijke plannen zal daarom alleen gestreefd worden naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren. Dit is voor deze gebieden voldoende om verwijzingen naar het verleden levend te houden. Voor het opstellen van bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische analyse van het gebied gemaakt, waarin de historische structuren geduid zijn. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen biedt de cultuurhistorische analyse voldoende aanknopingspunten.

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (opgesteld door RAAP 2021). De waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen. Voor het bestemmingsplangebied ziet de kaart er als volgt uit:



Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Nijmegen. Het plangebied is in blauw indicatief weergegeven. Rode lijn = historische Groenewoudseweg met laanbeplanting (voor 1832), gele stippellijn = verdwenen pad (voor 1832), paars = historische weg voor 1940

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Het bestemmingsplangebied ligt aan de Groenewoudseweg, een historische weg die dateert van voor 1832.
Het overgrote deel van het plangebied wordt ingenomen door het GGD-gebouw dat in 1978 samen met het naastgelegen brandweergebouw is ontworpen door Ingenieurs- en Architectenbureau van Hasselt en de Koning, oftewel Haskoning. Voor het bouwwerk bevindt zich een landschapskunstwerk. Het pand heeft enige cultuurhistorische waarde maar geen beschermde status.

Bestemmingsplanwijziging

De beoogde bestemmingsplanwijziging maakt de bouw van afzonderlijke bouwblokken op de plaats van het huidige gebouw mogelijk. De in het bestemmingsplan vastgelegde positionering van de bouwmassa en de maximale hoogte sluiten aan bij de bestaande situatie.

Wat betreft cultuurhistorie is er sprake van een goede inpassing en is er geen bezwaar tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging.

4.12.2 Archeologie

Rijksbeleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten

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

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

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

Gemeentelijke beleid

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023. De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor nieuwe bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

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

Bestaande archeologische waarden in het plangebied

Het bestemmingsplangebied is in het Facetbestemmingsplan archeologie 2023 vrijgegeven omdat uitgevoerd bureau- en booronderzoek heeft aangetoond dat er geen archeologische waarden in het plangebied te verwachten zijn omdat de oorspronkelijke bodemopbouw geheel is verdwenen.

Bestemmingsplanregels

Vanwege het vrijgeven van het terrein, omdat er geen archeologische waarden meer te verwachten zjin, is er geen beschermende dubbelbestemming meer benodigd. Er wordt daarom geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. De wettelijke meldingsplicht voor de zogenaamde toevalsvondsten blijft echter gelden.

Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet

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

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

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

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

4.13 Bereikbaarheid en Mobiliteit

Beleid mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid ligt vast in het ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 “Nijmegen goed op weg” en in de Omgevingsvisie 2020 – 2040 “Nijmegen, stad in beweging”. Het ambitiedocument vormt de bouwsteen voor de omgevingsvisie.

Nijmegen is een groeiende stad met behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Het bepalen van nieuwe woningbouwlocaties behoeft een integrale afweging. Vanuit mobiliteitsperspectief gezien vindt nieuwe woningbouw of herstructurering bij voorkeur plaats rondom mobiliteitsknooppunten, zoals treinstations, of in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer of snelle fietsroutes. Op deze manier kunnen de extra verplaatsingen op een duurzame manier worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur.

Duurzame mobiliteit staat centraal in het beleid van de gemeente Nijmegen. Het gaat daarbij zowel om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen als het efficiënter benutten van vervoer. Het doel van het beleid is de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te krijgen. Daarbij wordt ingezet op lopen, fiets en openbaar vervoer. Met deze vervoersvormen kunnen verschillende maatschappelijke doelen worden bereikt. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

Lopen

De voetganger is lang onderbelicht gebleven binnen het mobiliteitsbeleid. En dit terwijl het verplaatsen te voet duurzaam, gezond en het meest ruimte-efficiënt is. De gemeente wil lopen op de korte afstand stimuleren.

Fietsen

Nijmegen is een fietsstad bij uitstek. De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan de fiets. Er zijn verschillende

regionale en lokale (snelle) fietsroutes aangelegd en het aantal stallingen in de binnenstad is uitgebreid. Het fietsgebruik binnen de gemeente Nijmegen is mede door het ingezette beleid toegenomen. Deze lijn wordt behouden en uitgebreid.

Openbaar vervoer

De provincie Gelderland is opdrachtgever van het openbaar vervoer. De regio Arnhem en Nijmegen is continu met de provincie in overleg om tot een optimaal busnetwerk te komen. Belangrijke uitgangspunten voor het openbaar vervoer zijn onder andere de realisatie van hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) corridors tussen het Centraal station Nijmegen en de omliggende kernen en tussen het Centraal Station Nijmegen en Heyendaal en goede verbindingen tussen de wijken en het station en/of het centrum.

Auto

De auto blijft een rol spelen in het Nijmeegse verkeerssysteem.

Echter om de stad leefbaar en aantrekkelijk te houden wordt ervoor gekozen om ruimtelijk geen verdere groei van het autoverkeer te faciliteren. Dit betekent dat er keuzes worden gemaakt over waar welke vervoersstroom worden gefaciliteerd. Hierbij is de S100 bedoeld voor de doorstroming van het autoverkeer. De wegen binnen de S100 zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Parkeren vormt een belangrijk en onlosmakelijk onderdeel van de autobereikbaarheid van de stad. Er wordt gestreefd naar een aantrekkelijke stad waar geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit het zicht staan, waar parkeeroverlast wordt tegengegaan, duurzaam vervoer wordt gestimuleerd en er meer ruimte komt voor actieve mobiliteit. Het beleid voor parkeren is uitgewerkt in de nota “Parkeren in Nijmegen auto en fiets, 2020 – 2030” en de “Beleidsregels parkeren, parkeernormen auto en fiets” (aangehaald als “Beleidsregels parkeren 2022”).

Met de beleidsregels beoogt de gemeente Nijmegen te sturen op de leefbaarheid en bereikbaarheid van Nijmegen. Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw, functieverandering of uitbouw) kunnen gepaard gaan met een parkeerbehoefte en een toenemend parkeerdruk in de openbare ruimte. Een te hoge parkeerdruk leidt tot ongewenst zoekverkeer en bereikbaarheids- en leefbaarheidsprobleem. De gemeente Nijmegen tracht dit probleem te voorkomen door de verantwoordelijkheid om te voorzien in een parkeerbehoefte neer te leggen bij de initiatiefnemer van een ontwikkeling. Bij deze verantwoordelijkheidsstelling is het hoofdmotief dat een parkeervraag bij een ontwikkeling niet mag worden afgewenteld naar de openbare weg.

Mobiliteit rond het plangebied

De drie op de planlocatie geplande de appartementengebouwen met maximaal 198 (on)zelfstandige studentenwoningen hebben mogelijk invloed op de verschillende mobiliteitsaspecten in de omgeving van de planlocatie.

De locatie ligt in de nabijheid van een treinstation. Daarnaast is de universiteitscampus eenvoudig per fiets of lopend te bereiken. De mobiliteit die dit plan veroorzaakt kan eenvoudig

binnen de bestaande infrastructuur worden opgevangen.

Hieronder wordt verder ingegaan op de verschillende mobiliteitsaspecten die rond deze ontwikkeling spelen.

1. Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:

Het plangebied ligt kadastraal gezien aan de Groenewoudseweg en maakt onderdeel uit van de wijk Galgenveld en ligt in het stadsdeel Nijmegen-Oost.

Het plangebied wordt ontsloten via de Professor Bellefroidstraat. Deze weg valt onder de categorie erftoegangsweg. De Professor Bellefroidstraat sluit direct aan op de Groenewoudseweg en Heyendaalseweg, beide gebiedsontsluitingswegen.

Professor Bellefroidstraat maakt onderdeel uit van de aanrijroute voor de brandweer en hulpdiensten.

Langzaam verkeer:

Het plangebied wordt voor de voetganger vanuit de Professor Bellefroidstraat en de Groenewoudseweg ontsloten.

Voor de fietser wordt het plangebied vanuit de Professor Bellefroidstraat ontsloten.

Openbaar vervoer:

Voor gebruik van het openbaar vervoer, bus en trein, is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen bij “Station Heyendaal” gelegen aan de Campusbaan, deze bevinden zich op circa 300 meter loopafstand.

De locatie is goed ontsloten voor de verschillende vormen van mobiliteit.

2. Expeditie

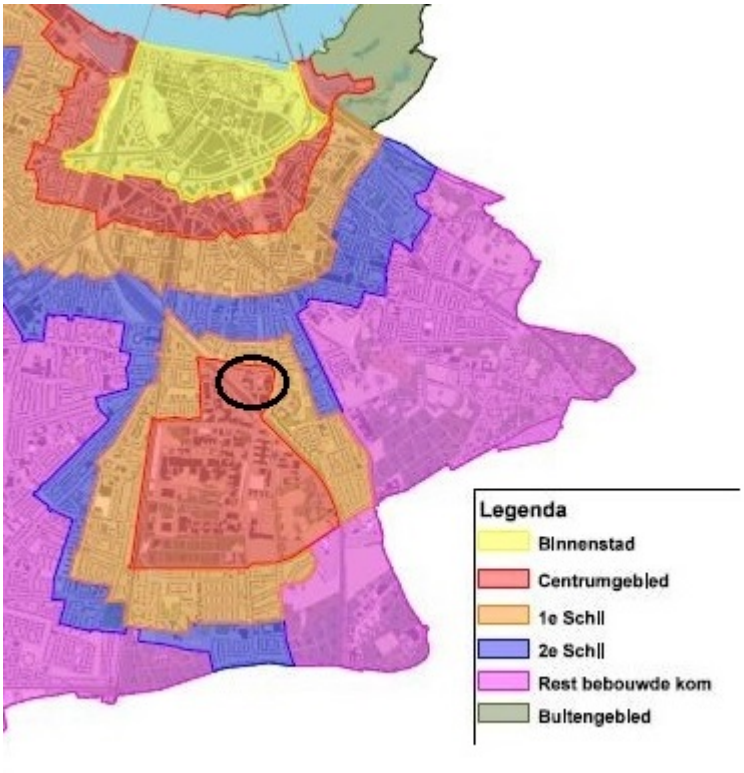
Het expeditieverkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

3. Parkeren

Het onderzoek naar de parkeerbehoefte als gevolg van het nieuw te realiseren studentenhuisvesting is gebaseerd op de parkeer- en verkeercijfers die zijn vastgelegd in de 'Beleidsregels parkeren 2022'. In de planregels van dit bestemmingsplan is, op basis van deze beleidsregels, geborgd dat bij bouwplannen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

In de Beleidsregels wordt uitgegaan van verschillende gebiedstype en van verschillende bij deze gebiedstypen horende parkeer- en verkeercijfers. Daarmee wordt zo veel mogelijk recht gedaan aan de situatie ter plaatse. Dit betekent dat voor eenzelfde functie, afhankelijk van de locatie van deze functie, verschillende parkeernormen kunnen gelden. Bij de keuze voor de parkeernormen op een bepaalde locatie spelen volgens de Beleidsregel verschillende aspecten een rol: bereikbaarheid met het openbaar vervoer, fiets en het autobezit (Beleidsregels, artikel 1).

Het plangebied valt volgens Kaart 1 van de Beleidsregel (Stedelijkheidszones t.b.v. parkeernormering) binnen het gebiedstype dat in de Beleidsregel is aangeduid als 'centrumgebied'. Zie de afbeelding hieronder:



Bron afbeelding: Beleidsregel. Rode arcering: centrumgebied, plangebied is zwart omcirkeld.

Op de locatie worden kleine zelfstandige eenkamer studentenwoningen en onzelfstandige kamers gerealiseerd.

Het maximaal aantal woningen op de locatie bedraagt 198.

Volgens de beleidsregels geldt voor dit soort woningen in een centrumgebied een parkeernorm van 0,2 parkeerplaatsen per woning. Verder dienen er volgens de beleidsregels per woning 2 fietsparkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze normen zijn inclusief de parkeerbehoefte voor bezoekers.

Dit betekent dat op de planlocatie ruimte moet zijn voor 40 parkeerplaatsen. Daarnaast moet op de locatie ruimte geboden worden voor 400 fietsparkeerplaatsen.

Op de planlocatie is een parkeerterrein planologisch vastgelegd. Dit parkeerterrein heeft een capaciteit van ruim 40 parkeerplaatsen. Op de locatie is ook voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaatsen worden grotendeels inpandig gerealiseerd. Voor bezoekers worden uitpandig fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

In de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen en gebruik van de gebouwen gekoppeld aan de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

4. Verkeersveiligheid

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

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de gebiedsontsluitingswegen en industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. (uitgezonderd gedeelten van de

Neerbosscheweg). Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

Het plangebied ligt aan de oostzijde aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Aan de noordzijde wordt het gebied voor de voetgangers op een voetpad ontsloten die gelegen is aan een gebiedsontsluitingsweg, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. Het is niet de bedoeling dat dit voetpad gebruikt gaat worden door fietsers. Bij de inrichting van het plangebied worden maatregelen genomen,die gericht zijn op het tegengaan van het gebruik van dit voetpad door fietsers.

5. Verkeerstoename

De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de “Beleidsregels parkeren 2022”. De beleidsregels gaan bij de berekening van de verkeersgeneratie uit van CROW-publicatie 381.

Net zoals bij het bepalen van de parkeerbehoefte, wordt bij de berekening van de verkeersgeneratie voor motorvoertuigen uitgegaan van de gebiedsindeling van Kaart 1 bij de beleidsregel. De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. Het plangebied valt, zoals eerder aangegeven, in gebied "centrumgebied".

Volgens CROW-publicatie 381 geldt in een sterk stedelijk centrumgebied voor verkeersgeneratie een norm van 0,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning voor zowel kamerverhuur niet zelfstandig als kamerverhuur zelfstandig (student). Bij 198 wooneenheden is de verkeersgeneratie 158,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Voorheen had het plangebied de bestemming “Maatschappelijk”. Het oorspronkelijke kantoorgebouw op de locatie heeft een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van circa 5200 m2. Dit soort functies (kantoor zonder baliefunctie) voor verkeersgeneratie een norm van 3,2 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m2 BVO. Dit betekent een verkeersgeneratie van 166,4 verkeersbewegingen per etmaal.

Deze herontwikkeling van het plangebied zorgt voor een minimale rekenkundige afname van het gemotoriseerd verkeer.

4.14 Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

Het plangebied is verdacht op afwerp-, geschuts- en dumpmunitie:



Blauw = geschutsmunitie, oranje = dumpmunitie, bruin = afwerpmunitie

De verdenking op afwerpmunitie heeft te maken met luchtaanvallen door de geallieerden op 17 september 1944 op Duitse stellingen net ten noorden van dit plangebied.

De verdenking op geschutsmunitie heeft te maken met de “granatentijd”, toen Nijmegen in de periode van september 1944 tot maart 1945 regelmatig door Duits geschut beschoten werd.

De verdenking op dumpmunitie is gebaseerd op het feit dat op luchtfoto's uit de oorlog hier een aantal geallieerde stellingen aanwezig waren.

Op onderstaande foto van 15 januari 1945 zijn deze stellingen goed te zien:



De verdachte gebieden zijn vastgesteld n.a.v. een gemeentebreed vooronderzoek in 2016.

Vanuit de Arbowetgeving heeft de opdrachtgever/initiatiefnemer de verplichting om werkzaamheden veilig uit te laten voeren. Onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten hoort hier ook bij. Alle grondroerende werkzaamheden die uitgevoerd worden in na de oorlog ongeroerde grond dienen onder OOO-condities uitgevoerd te worden. Dat betekent dat die gebieden voorafgaande aan de civieltechnische werkzaamheden moeten worden onderzocht of de werkzaamheden worden onder begeleiding van een daartoe gecertificeerd opsporingsbedrijf uitgevoerd.

Om te kunnen beoordelen welke gebieden na de oorlog geroerd zijn of niet kan de opdrachtgever/initiatiefnemer als tussenstap voor het veldonderzoek nog een bureauonderzoek laten uitvoeren. Geadviseerd wordt om dat uit te laten voeren door een bedrijf dat zich vrijwillig heeft laten certificeren conform de CS-VROO.

4.15 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

Nijmegen als duurzame stad is een van de 4 hoofdopgaven van de Omgevingsvisie. Nijmegen heeft de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. We gaan uit van duurzaam grondgebruik, waarbij ontwikkelingen waarde aan de stad toevoegen en een bijdrage leveren aan het oplossen van onze grote opgaven. Circulair bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en energieneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's, die ook elders in de stad vorm krijgen.

De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven energieneutraal in 2045), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

Circulaire stad

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Dit uit zich onder meer in de met het Rijk afgesloten woondeal waarin nadrukkelijk deze groene ontwikkeling aan de groeiopgave van de regio gekoppeld is.

In de nieuwe woningbouwplannen spannen wij ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven daarom naar circulaire woningbouw, het liefst met gebruik van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, vlas, schapenwol etc.). We gebruiken de GPR methodiek als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

Onze ambitie is om van de bouw een drijvende kracht te maken voor de circulaire economie. Daarom hebben we ons ook aangesloten bij de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen. We willen laten zien dat het grootschalig circulair en conceptueel bouwen van woningen niet ten koste gaat en mag gaan van snelheid en betaalbaarheid. Daarbij zijn er verschillende manieren om circulair bouwen in te vullen:

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO_2 opslaat en hernieuwbaar is.

2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:

a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;

b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.

3. Waarderings- en financieringsmodellen, waarbij de ambitie is om circulair bouwen zo te gaan waarderen, dat de totale kosten en opbrengsten over de gehele levensduur – inclusief restwaarde en maatschappelijke kosten en baten – kunnen worden meegenomen in de financiering en waardering van vastgoed.

In de Grond-, weg- en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen van duurzame keuzen maken we o.a. gebruik van het Ambitieweb en Dubocalq. We streven naar een gesloten grondbalans.

Voor het ontwikkelen van de GGD locatie tot studentenhuisvesting wordt het huidige pand gesloopt. Wij adviseren om circulair te slopen. Het is waardevol om in kaart te brengen welke materialen vrijkomen tijdens sloop en deze waar mogelijk op locatie her te gebruiken. Het kunstwerk aan de voorzijde van de GGD wordt als onderdeel van het pand ook gesloopt. Een architect zal bekijken of het kunstwerk in zijn huidige vorm of in een nieuwe vorm kan worden teruggebracht. Wij adviseren hier ook te kijken naar het hergebruiken van de huidige materialen van het kunstwerk en/of vrijkomende materialen uit de bebouwing. Er is aangegeven dat aandacht voor duurzaamheid in de architectuur en de buitenruimte een pré is. De bovenste laag bebouwing kan worden uitgevoerd met ander materiaal. Wij adviseren om in ieder geval hier te kiezen voor biobased materialen. Ook in de buitenruimte kunnen biobased materialen worden toegepast in de inrichting.

Klimaatadaptatie

Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op piekbuien. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress. Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie en waterschappen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale

adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. De regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

Water, droogte en hitte

De opgave voor een klimaatbestendige wijk vraagt om een integrale blik waarbij de combinatie van inrichting, architectuur, (bodem)infrastructuur en beplanting zorgen voor een aangenaam klimaat. Concreet gaat het bijvoorbeeld om de situering van gebouwen voor schaduwwerking, schaduw van bomen en verkoeling door beplanting, keuze van materialen, het beperken van verharding en de keuze van het type verharding, wortelruimte en kwalitatief goede grond voor planten en bomen, groene daken en natuurlijk de waterhuishouding om wateroverlast en droogte te voorkomen.

Het is onze ambitie dat het watersysteem zichtbaar (bovengronds) is en een positieve bijdrage levert aan het woon- en verblijfsklimaat en recreatieve en ecologische kansen schept. De waterhuishouding vormt een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave. We maken een robuust watersysteem dat rekening houdt met de impact van klimaatverandering, en zodoende zowel toenemende piekbuien als drogere perioden aankan. We belasten het riool niet met regenwater maar laten het via een bodempassage naar het oppervlaktesysteem stromen. Zo zorgen het watersysteem en het groennetwerk voor een klimaatbestendige, gezonde openbare ruimte.

Denk bijvoorbeeld aan maatregelen als:

- Een zoveel mogelijk groen ingerichte omgeving met niet meer dan noodzakelijke verharding van wegen, fiets-/voetpaden en terrassen. Met het vele groen ontstaat een natuurlijke piekberging voor neerslag en het zorgt voor minder hittestress en droogte.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt, zodat het verderop in het afvoertraject geen overlast kan veroorzaken. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater, zowel in de openbare ruimte als op particulier grondgebied. Zie de paragrafen Water en Flora en Fauna voor nadere uitwerking.
- Vermijd grote gesloten verharde parkeervlakken en zorg voor voldoende schaduw op parkeerterreinen.
- Gevelgroen en groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen kunnen bijdragen aan de vermindering van hittestress in de woning.

Natuurinclusief bouwen

In de Omgevingsvisie kiezen we voor natuurinclusief bouwen. We nemen de natuur vanaf het begin mee bij de planontwikkeling en gaan uit van de gebiedsspecifieke kansen. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen bewust ruimte creëren voor natuur, in de groenstructuur en bij/in gebouwen. Natuurinclusief bouwen is een van de maatregelen om die ambitie te realiseren. Dit is niet alleen goed voor de flora en fauna, maar ook voor klimaatadaptatie en de belevingswaarde van toekomstige bewoners. We bouwen hiervoor voort op de Toolbox Natuurinclusief Bouwen en Ontwikkelen die we voor de Waalsprong en het Waalfront hebben

opgesteld. In de paragraaf Flora en fauna is het onderwerp natuurinclusief bouwen nadere uitgewerkt.

De gemeente stelt een klimaatadaptatieplan op. Hierin zijn verschillende doelstellingen opgenomen. Wij adviseren het gebied klimaatbestendig in te richten door aan de volgende doelstellingen te voldoen:

- Pas het bestaand groen zoveel in en realiseer niet meer verharding dan noodzakelijk. De streefwaarde hierbij is minstens 40% groen. Het plangebied bestaat nu uit een kantoorgebouw en een parkeerplaats. Door de planontwikkeling zal de verharding afnemen. De streefwaarde van minstens 40% groen is hier van toepassing.

- We infiltreren 75% van het regenwater dat jaarlijks valt lokaal.

- De bergingscapaciteit voor privaat en openbaar gebied moet in totaal voldoen aan 70 mm in een uur. Met het huidige watersysteem voldoen we hieraan.

- De belangrijkste loop- en fietsroutes liggen op het heetst van de dag voor minimaal 40% in de schaduw. Het gaat hierbij om het percentage schaduw van bomen en gebouwen.

Het perceel is momenteel voor 41% bebouwd. Met de nieuwe ontwikkeling gaat dit percentage met maximaal 9% omhoog naar 50% van het perceel. Het terrein rond de gebouwen wordt groen ingericht. waarbij het oppervlakte verharding afneemt. Dit betekent dat het aandeel verhard oppervlak afneemt. De parkeerplaats heeft waarschijnlijk overcapaciteit en kan worden ingezet als dubbel gebruik met een centrale verblijfplaats. Wij adviseren om de parkeerplaats zo groen mogelijk in te richten door extra bomen te planten en geen gesloten verharding toe te passen. Er dient voldoende schaduw en koelte te zijn op de verblijfplaats en ruimte voor wateropvang (conform klimaatadaptatiestrategie). Binnen het plan wordt is een kader aangewezen met infiltratiemogelijkheid. Tussen de gebouwen bevindt zich een binnenterrein met een fietsenstalling. Mogelijk met een terras of buitenverblijf hierboven. Mogelijk kan het dak van de fietsenstalling en terras als groen dak gerealiseerd worden. Een groenzone met bomenrij wordt aangemoedigd.

Energieneutraal

Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Daarnaast zitten er kansen in het opwekken van hernieuwbare energie en in aardgasvrij bouwen. Het instrument GPR kan de energieprestaties van een gebouw in beeld brengen. Deze software staat via de gemeente Nijmegen ter beschikking aan ontwikkelaars in dit gebied. De ontwikkelaar kan deze systematiek ook gebruiken om haar ontwerpen te optimaliseren en te toetsen op bouwbesluitaspecten zoals energieprestatie en materiaalprestatie.

Energiebehoefte beperken

Vanaf 1 januari 2021 is bijna energie neutrale bouw (BENG) de norm. De energiebehoefte van een gebouw bestaat uit de warmte- en koudevraag en kan in kaart worden gebracht met een energiescan. De energiebehoefte wordt bepaald door een samenspel van factoren, zoals de verhouding glas ten opzichte van dichte gevel, de mate van isolatie, de mate van kierdichting, de aanwezigheid van koudebruggen, de vorm (geometrie), de ligging en de bezonning van een gebouw. Hierbij kan ook onderzocht worden of oververhitting in een gebouw een probleem kan zijn en hoe de ventilatie geoptimaliseerd kan worden.

Hernieuwbare energie opwekken

De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. Naast de standaard

zonnepanelen komen er steeds meer opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen.

Aardgasvrij

Per 1 juli 2018 moeten nieuwbouwwoningen aardgasvrij zijn. Het gaat om alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning. Alternatieven voor verwarmen met aardgas zijn aansluiten op het warmtenet (indien mogelijk) of verwarmen met een warmtepomp of infraroodpanelen. Het gebied is onder voorwaarden geschikt voor een Warmte-Koude opslagsysteem. Voor het bepalen van deze voorwaarden zal afstemming gezocht moeten worden met eventuele nabijgelegen andere gebruikers van bodemwarmte en zal de milieuhygiënische situatie van de bodem in ogenschouw genomen moeten worden. Een bijkomend voordeel van een WKO is dat de woning hiermee in de zomer kan worden gekoeld.

De nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de daken te gebruiken voor opwekking van zonne-energie in de vorm van zonnepanelen en de energiebehoefte zoveel mogelijk te beperken door bovengenoemde factoren onder de paragraaf 'Energiebehoefte beperken' mee te nemen bij de bouw. De bebouwing is aardgasvrij. Het perceel bevindt zich niet binnen een grondwater-beschermingsgebied. Wij adviseren de mogelijkheid te onderzoeken voor het realiseren van een WKO-systeem.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen.

De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

5.2 Systematiek van de planregels

Voor het bestemmingplan wordt gebruik gemaakt van het Standaard bestemmingsplan van de gemeente Nijmegen. Het Standaard bestemmingsplan is gebaseerd de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. Bij interpretatieverschillen heeft het digitale bestemmingsplan voorrang.

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Groenewoud Kwakkenberg - 8 (Groenewoudseweg 275) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestelde bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk diverse functies te realiseren binnen het plangebied. De gemeente is eigenaar van het terrein. Dit heeft tot gevolg, dat de financiële regie via een gemeentelijke grondexploitatie loopt.

De grondexploitatie bevat onder andere kosten voor aankoop van grond, het bouwrijp maken en de (gemeentelijke) plankosten. Er is sprake van een sluitende exploitatie. Dit betekent dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten.

De bestemmingsplanherziening is financieel-economisch uitvoerbaar. Via de grondprijs is het kostenverhaal in het ontwikkelgebied anderszins verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Het participatieproces is door de gemeente in 2019 gestart bij de planvorming rond de verplaatsing van de GGD naar de Professor Bellefroidstraat. In een latere fase van het proces is ook de initiatiefnemer bij het participatieproces betrokken. Het proces is samengevat in een participatieverslag. Het participatieverslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het participatieverslag laat de gemeente zien hoe omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming rond de herontwikkeling van het perceel Groenewoudseweg 275 zijn betrokken.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer het participatieproces verder voeren.

7.2 Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is het concept ontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland.

De provincie Gelderland heeft in een reactie aangegeven akkoord te gaan met het plan.

Waterschap Rivierenland heeft niet gereageerd.

Er spelen geen rijksbelangen. Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

7.3 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 17 mei 2023 een vooraankondiging in het Gemeenteblad gepubliceerd.

De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 28 juni 2023. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen ingekomen. De beantwoording hiervan is opgenomen in de Zienswijzennota

