Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Ruimtelijk)

Kanunnik Faberstraat 3-5

63-Bopa-20250908

Status: definitief

Datum: 22 juli 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding voor dit besluit 5
1.2 Ligging besluitgebied 5
1.3 Afwijking van het omgevingsplan 7
1.4 Leeswijzer 7
2. Projectbeschrijving, proces en procedure 8
2.1 Beoogde ontwikkeling 8
2.2 Toetsing aan omgevingsplan 8
2.2.1 Geldende bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden 8
2.2.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan 9
2.3 Proces en procedure 9
3. Participatie 11
3.1 Algemeen 11
3.2 Participatie omgeving 11
3.3 Vooroverleg ketenpartners 12
4. Bestaande situatie 14
4.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied 14
4.2 Beschrijving omgeving besluitgebied 16
4.3 Bescherming bestaande kwaliteiten 17
5. Visie en doelen 18
5.1 Wettelijk stelsel 18
5.2 Rijksbeleid 18
5.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 18
5.2.2 Algemene Rijksregels 19
5.2.3 Woondeal 20
5.3 Provinciaal beleid 20
5.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen 22
5.5 Gemeentelijk beleid 22
5.5.1 Omgevingsvisie ‘Nijmegen Stad in Beweging’ 22
5.5.2 Overig relevant gemeentelijk beleid 24
5.5.3 Relevante beleidsregels 25
6. Functionele en ruimtelijke inpassing 26
6.1 Functionele inpassing 26

6.2 Ruimtelijke inpassing 26
6.2.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit 26
6.2.2 Inpassing in de omgeving 27
6.3 Onderbouwing afwijking van het omgevingsplan 27
7. Omgevingsaspecten 28
7.1 Planologische en ruimtelijke aspecten 28
7.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 28
7.1.2 Mobiliteit en parkeren 29
7.2 Milieuaspecten 31
7.2.1 Geluid 31
7.2.3 Luchtkwaliteit 33
7.2.4 Geur 34
7.2.5 Bodem 35
7.2.6 Water 36
7.3 Klimaatadaptatie 38
7.4 Duurzaamheidsaspecten 39
7.4.1 Algemeen 39
7.4.2 Energie 39
7.4.3 Circulariteit 40
7.5 Natuur- en landschapsaspecten 41
7.5.1 Soortenbescherming 41
7.5.2 Gebiedsbescherming 42
7.5.3 (Hoofd)boomstructuur 43
7.5.4 Invasieve exoten 44
7.5.5 Eindconclusie natuur- en landschapsaspecten 44
7.6 Erfgoedaspecten 44
7.6.1 Archeologie en cultuurhistorie 44
7.7 Veiligheidsaspecten 47
7.7.1 Omgevingsveiligheid 47
7.7.2 Kabels en leidingen 49
7.7.3 Ontplofbare Oorlogsresten 49
7.8 Gezondheidsaspecten 50
7.8.1 Gezondheid 50
7.9 M.e.r.-beoordeling 51
8. Financiële haalbaarheid 53
9. Conclusie 54

9.1 Algemeen 54
9.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 54
9.2 Instructieregels 54
9.3 Voorwaarden 54
10. Verwerking in het omgevingsplan 56
10.1 Algemeen 56
10.2 Wijze waarop deze bopa verwerkt wordt 56

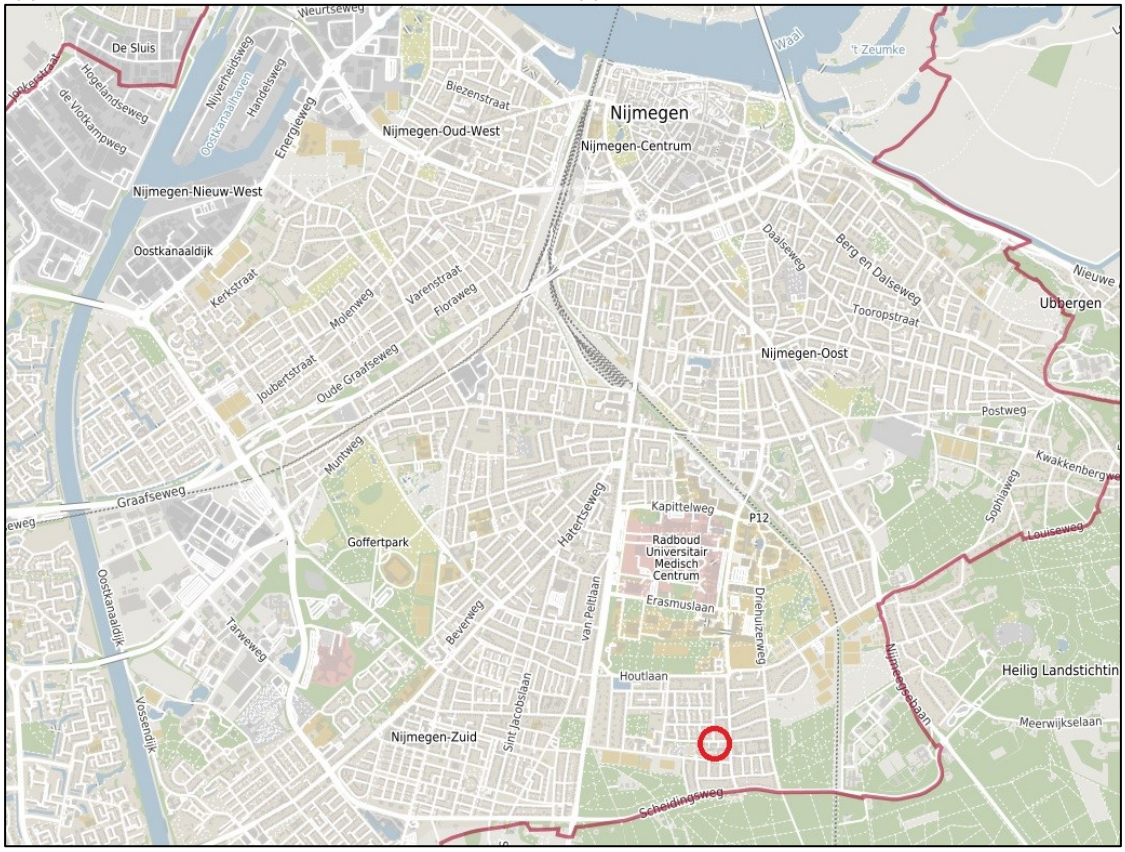
1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit besluit

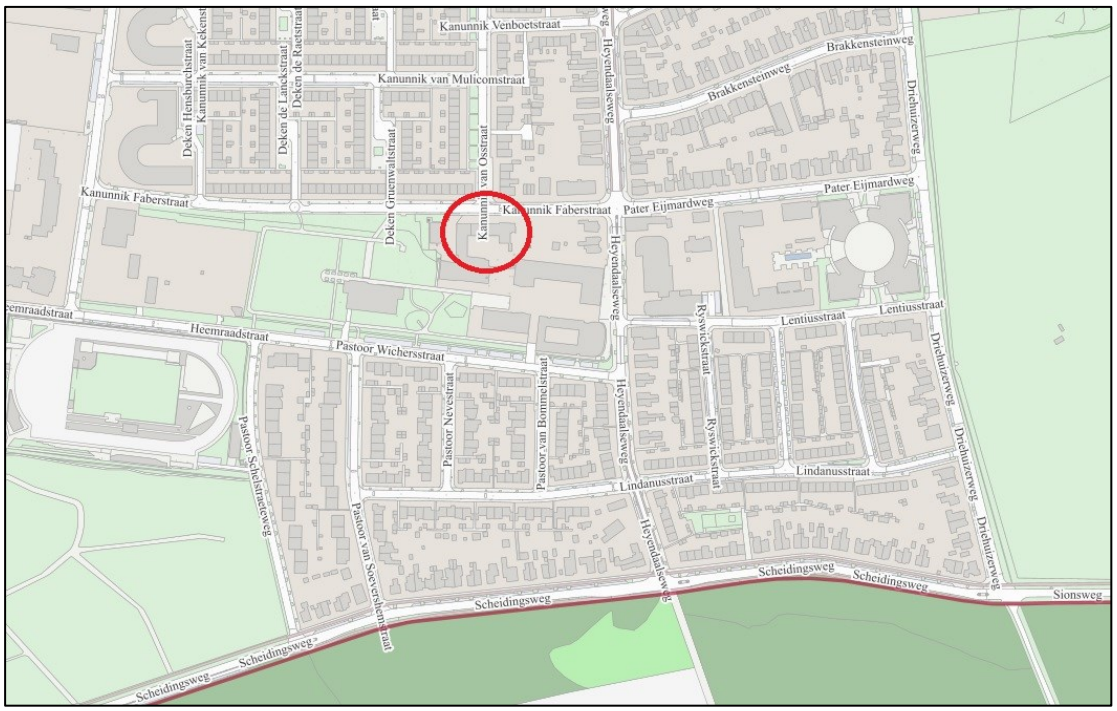
Woningcorporatie Talis is eigenaar van het voormalig Lekeninstituut aan de Kanunnik Faberstraat 3 en 5 en wil dit slopen t.b.v. nieuwbouw (44 sociale huurappartementen). Het initiatief voldoet niet aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan en is niet vergunningvrij voor het bouwen. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt afgeweken van het omgevingsplan.

1.2 Ligging besluitgebied

De planlocatie is gelegen in Nijmegen Zuid, in de wijk Brakkenstein. Het gebied waar dit besluit over gaat is vanuit historisch oogpunt onderdeel van het landgoed Brackesteyn. Dat wordt begrensd door de Kanunnik Faberstraat aan de Noordzijde, de Heyendaalseweg aan de oostzijde, Pastoor Wicherstraat aan de zuidzijde en de Kanunnik Mijllinckstraat aan de westzijde. Onderhavig besluitgebied is gelegen aan de Kanunnik Faberstraat, aan noordoostzijde van het voormalige landgoed.
Het besluitgebied heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend als Hatert, sectie B, nummer 3764 (met een oppervlakte van 1.250 m^2) en nummer 5288 (met een oppervlakte van 385m^2).



Figuur 1 Ligging besluitgebied in de stad



Figuur 2 Ligging besluitgebied in wijk



Figuur 3 Ligging besluitgebied in buurt (luchtfoto)

1.3 Afwijking van het omgevingsplan

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa) verlenen. Bij deze omgevingsvergunning hoort een motivering. Daarin wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Daarnaast gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de provinciale verordening.

Dit document vormt de motivering bij de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering bij de bopa is opgebouwd uit 10 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk geeft hoofdstuk 2 de beschrijving van het project. Verder gaat hoofdstuk 2 in op de toetsing van het plan aan het omgevingsplan. Daarbij worden de strijdigheden in beeld gebracht. Ook beschrijft hoofdstuk 2 het proces en de procedure. Hoofdstuk 3 gaat in op de participatie met de omgeving en belanghebbenden. Hoofdstuk 4 beschrijft de huidige situatie in het besluitgebied en de directe omgeving daarvan, waarbij zowel de fysieke aspecten als de ruimtelijke aspecten en de functionele aspecten aan de orde komen. Verder komen uit de analyse van de bestaande situatie voorwaarden voor de verdere ontwikkeling naar voren. In hoofdstuk 5 worden de geldende kaders voor de locatie verwoord en de visie c.q. doelen voor de locatie beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling beschreven. Daarbij wordt uitgewerkt waarom deze ontwikkeling functioneel en ruimtelijk past op deze locatie. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de (relevante) omgevingsaspecten, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 8 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 9 geeft de eindconclusie voor dit plan: waarom leidt dit plan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verder geeft dit hoofdstuk de eindconclusie over hoe is voldaan aan de instructieregels van Rijk en provincie. Hoofdstuk 10 heeft op (hoofdlijnen) aan hoe deze bopa in het omgevingsplan zal worden verwerkt.

2. Projectbeschrijving, proces en procedure

2.1 Beoogde ontwikkeling

De nieuwbouw voorziet in 44 sociale huurappartementen. Het gebouw met vier bouwlagen wordt gedraaid aan de Kanunnik Faberstraat gepositioneerd om zo aansluiting te zoeken bij Aqua Viva.
De historische groenstructuur op en rondom het perceel wordt waar mogelijk hersteld en versterkt. Het bouwblok krijgt een groene inpassing die naadloos overgaat in de omliggende landschappelijke tuinzone.

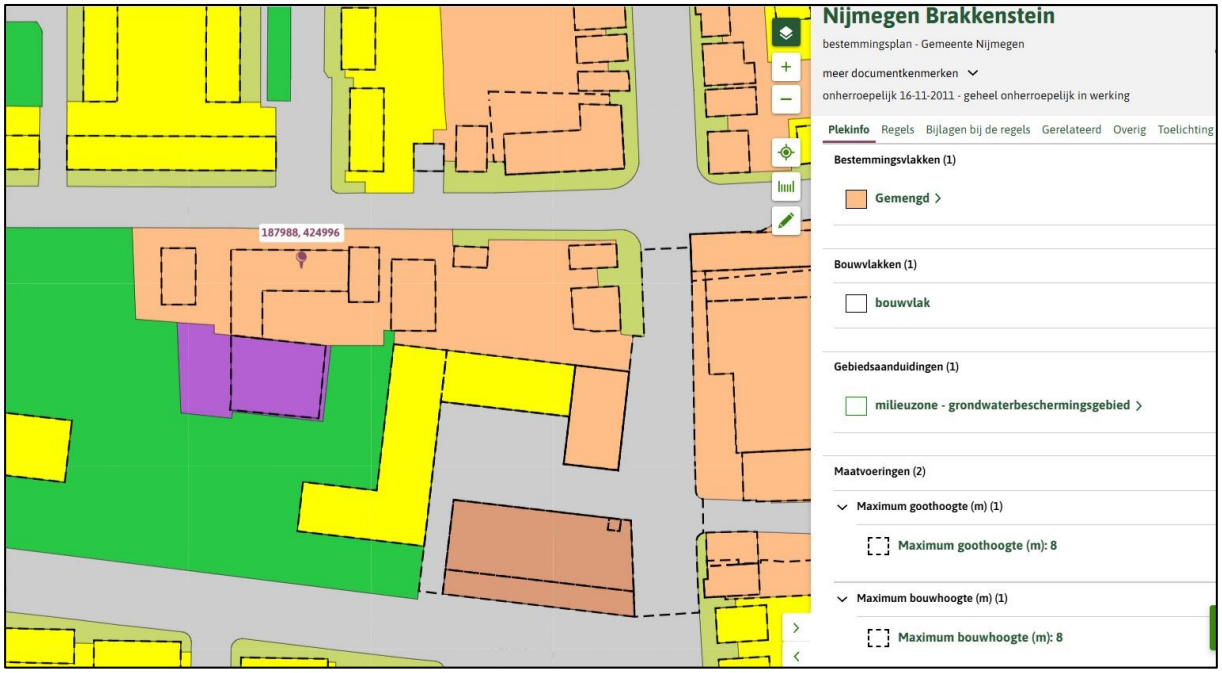
2.2 Toetsing aan omgevingsplan

2.2.1 Geldende bouw- en (planologische) gebruiksmogelijkheden

Het Omgevingsplan gemeente Nijmegen bevat (op termijn) alle regels voor de fysieke leefomgeving. Het geldende omgevingsplan is te raadplegen via het Omgevingsloket (Regels op de Kaart). In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het geldende omgevingsplan.

Besluitgebied

De planologisch-juridische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het omgevingsplan ‘Omgevingsplan gemeente Nijmegen’, dat in werking is getreden op 21 mei 2025.
Het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Nijmegen' komt ter plaatse van de locatie voort uit het voorgaande bestemmingsplan 'Nijmegen Brakkenstein', vastgesteld op 30 maart 2011. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is de locatie bestemd voor 'Gemengd’. In deze bestemming zijn wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak’. Deze aanduiding is vrij strak rondom de bestaande bebouwing gelegen. In het bouwvlak zijn twee maatvoeringsaanduidingen opgenomen. Deze maatvoeringsaanduidingen bepalen dat de maximum bouwhoogte en de maximum goothoogte voor een groot deel van het bouwvlak 8 meter bedragen; aan de oostzijde van het bouwvlak bedragen de maximum bouw- en goothoogte 10 meter. Ook is er een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ op het gebied gelegen.



Figuur 4 Vigerend omgevingsplan

Op basis van het geldende 'Facetbestemmingsplan Archeologie 2023' heeft de locatie daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Naast het Facetbestemmingsplan Archeologie 2023 gelden ook het 'Facetbestemmingsplan Kamerverhuur' en het 'Facetbestemmingsplan Parkeren'.

2.2.2 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

Het beoogde nieuwe woongebouw past binnen de bestemmingsomschrijving van de functie 'Gemengd' (wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen).

Doordat het nieuwe hoofdgebouw gedeeltelijk is gelegen buiten de aanduiding ‘bouwvlak’ is het voornemen in strijd met het omgevingsplan. Daarnaast is de geldende maatvoering niet geheel toereikend om het gewenste gebouw te realiseren. De maatvoeringsaanduidingen bepalen dat de maximum bouw- en goothoogtehoogte 8 of 10 meter mogen bedragen. Het toekomstige woongebouw wordt maximaal 13 meter hoog en overschrijdt daarmee de maximale goot- en nokhoogte, waardoor het voornemen naast de overschrijding van het bouwvlak ook op basis van de maatvoeringsaanduidingen in strijd is met het omgevingsplan. Aan het plan kan alleen worden meegewerkt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanafwijking.

2.3 Proces en procedure

Deze bopa zorgt voor een planologisch basisbesluit. In dit motiveringsdocument wordt gemotiveerd dat bij dit plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op een later moment wordt een omgevingsvergunning voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit aangevraagd (o.b.v. artikel 12.27a Bkl). Bij de tweede vergunning hoeft niet opnieuw afgewogen te worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat is namelijk bij het planologische basisbesluit al beoordeeld.

Het is mogelijk dat er (later) nog andere vergunningen nodig zijn. Dit is afhankelijk van de uit te voeren activiteiten.

Voorbereidingsfase
Voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa wordt ingediend, kan het wenselijk zijn dat er een vooroverleg heeft plaatsgevonden of dat de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan. Daarnaast kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarbij participatie een aanvraagvereiste is. Zo heeft de gemeenteraad van Nijmegen een lijst vastgesteld met gevallen waarin participatie en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een bopa wordt ingediend.

Op 28 september heeft de gemeenteraad van Nijmegen het Aanwijzingsbesluit verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Nijmegen” vastgesteld. Uit dit aanwijzingsbesluit volgt dat in dit geval participatie van en overleg met derden wel een verplichting is. In het “Participatiebeleid voor het ruimtelijk domein” is aangegeven op welke wijze deze participatie moet plaatsvinden.

Vervolgens dient een initiatiefnemer een aanvraag in via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Besluitvormingsfase
Zodra de aanvraag bopa is ontvangen door de gemeente (het bevoegd gezag) start de formele procedure. De beslistermijn begint te lopen vanaf de datum van ontvangst. Is de aanvraag compleet dan kijkt het bevoegd gezag welke procedure van toepassing is, namelijk de reguliere of de uitgebreide.

Of sprake is van de reguliere of de uitgebreide procedure heeft vooral gevolgen voor de beslistermijn. De beslistermijn bij de reguliere procedure is in principe acht weken. Als instemming van een ander bestuursorgaan is vereist, wordt de beslistermijn twaalf 12 weken. De beslistermijn kan éénmalig worden verlengd met zes weken. Als de uitgebreide procedure van toepassing is, beslist het bevoegd gezag binnen zes maanden na ontvangstdatum op de aanvraag. Ook bij de uitgebreide procedure kan de beslistermijn eenmalig met zes weken worden verlengd.

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin zij bindend advies moet geven over een omgevingsvergunning voor een bopa. De gemeenteraad van Nijmegen heeft op 24 november 2021 het “Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (bopa)” vastgesteld. Uit dit besluit volgt dat een bindend advies van de raad nodig is bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruik van 2 of meer woningen. Voor deze aanvraag is dus een bindend advies van de gemeenteraad nodig.

Inwerkingtreding
Het college maakt een omgevingsvergunning waarop volgens de reguliere procedure is beslist, bekend door toezending of uitreiking van het besluit aan de aanvrager.
Een omgevingsvergunning waarop volgens de uitgebreide procedure is beslist, maakt het college bekend door ter inzagelegging en toezending of uitreiking van het besluit aan de vergunninghouder en/of aanvrager.

Het besluit treedt een dag na bekendmaking (reguliere procedure) of terinzagelegging (uitgebreide procedure) in werking.

Een bopa wordt binnen vijf jaar in het omgevingsplan opgenomen.

3. Participatie

3.1 Algemeen

Participatie vindt in een zo vroeg mogelijk stadium plaats. Dit geldt ook voor het gesprek met andere bestuursorganen (ketenpartners) die bij het project betrokken moeten worden. Als leidraad voor de participatie gelden de verschillende stappen uit het “participatiebeleid voor het ruimtelijk domein”. Dit start met een verkennende fase en het maken van een participatieplan. Na het opstellen van de ontwerp omgevingsvergunning voor een bopa start de formele procedure.

Participatie is bij de BOPA een aanvraagvereiste. Dit betekent dat aangegeven moet worden of aan participatie is gedaan. 'Nee' kan ook het antwoord zijn en is geen weigeringsgrond. De raad heeft aangegeven in welke gevallen participatie verplicht is. Dit is in dezelfde gevallen als de gevallen waarvoor bindend advies van de raad geldt. Dit is bijvoorbeeld al bij het toevoegen van meer dan één woning. Onderhavige aanvraag voorziet in het bouwen van meer dan twee woningen en daarmee is participatie een verplichting.

3.2 Participatie omgeving

Met participatie wordt in de Omgevingswet bedoeld ‘het in vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van besluitvorming of een project of activiteit om tijdig belangen, meningen en creativiteit op tafel te krijgen’. Het gaat nadrukkelijk om het betrekken van partijen bij het besluitvormingsproces voordat formele besluitvorming van start gaat. Vroegtijdige participatie moet mensen in staat stellen mee te denken aan een nog te maken keuze voor de toekomst van een gebied of locatie. Participatie hoeft niet te leiden tot overeenstemming. Participatie is maatwerk en de vorm is afhankelijk van het initiatief.

Talis heeft een participatieplan opgesteld waarin de wijze van participatie omschreven staat. Dit omvat de doelstellingen van de participatie, (organisatie van) belanghebbenden, impact op de omgeving, het proces, de communicatie en wijze van evalueren zoals omschreven in het “participatiebeleid voor het ruimtelijk domein”. Het doel van de participatie is om tot een zo breed mogelijk gedragen plan te komen, waarin de belangen van verschillende belanghebbenden zorgvuldig zijn afgewogen. Hierin worden huurders van Talis en direct omwonenden actief bij het planproces betrokken in de vorm van individueel contact, een bewonersprojectgroep bestaande uit huurders en klankbordgroep bestaande uit direct omwonenden. Er is een online projectpagina voor het plan (Lekeninstituut - Talis) en een nieuwsbrief.

Tijdens het participatieproces kunnen bewoners meedenken over:
- De invulling van het participatieproces
- Onderdelen uit het stedenbouwkundig plan die impact hebben op de omwonenden, zoals,
  - Zaken die inkijk en uitzicht beïnvloeden
  - Zaken die de veiligheid van bewoners kunnen raken
  - Groen/ erfafscheidingen
  - Impact bouwproces

Talis heeft vanaf de start van de planvorming actief ingezet op participatie met zowel huurders als omwonenden van het Lekeninstituut.

Op 1 november 2024 zijn de huurders van Talis geïnformeerd over de voorgenomen sloop- en nieuwbouwplannen voor het Lekeninstituut. Aansluitend is een informatieavond georganiseerd waarin de plannen nader zijn toegelicht en bewoners vragen konden stellen. Vervolgens heeft een inloopbijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden, waarbij de plannen met de buurt zijn besproken en reacties zijn opgehaald.

In de periode daarna is het project verder uitgewerkt, is een aannemer geselecteerd en is in samenwerking met de bewoners een sociaal plan opgesteld ten behoeve van de herhuisvesting en terugkeer van huurders.

In september 2025 vond de eerste gezamenlijke bijeenkomst plaats. Met de klankbordgroep, bestaande uit omwonenden die zich hiervoor hadden aangemeld, en de bewonersprojectgroep, bestaande uit huurders van Talis. Tijdens deze bijeenkomst heeft de architect het geactualiseerde ontwerp toegelicht. Dit ontwerp week op enkele punten af van het eerder gepresenteerde plan. Zo is onder andere de hoofdentree verplaatst naar de rechterzijde van het gebouw. Tijdens de bijeenkomst zijn vragen en aandachtspunten ingebracht over onder meer de openbare toegankelijkheid van de binnentuin, de veiligheid, de bouwhoogte, parkeervoorzieningen, parkeernormen en het behoud van voldoende groen in de omgeving. Daarnaast heeft de aannemer een toelichting gegeven op de beoogde uitvoeringsplanning.

Vervolgens hebben in juli en november 2025 afzonderlijke bijeenkomsten plaatsgevonden met de klankbordgroep en de bewonersprojectgroep. Met de klankbordgroep is uitgebreid gesproken over de uitstraling van het gebouw en bezonningseffecten. Met de bewonersprojectgroep is onder meer gesproken over de indeling van de woningen en de plattegronden.

Op 1 juli 2026 hebben afzonderlijke bijeenkomsten plaatsgevonden met de klankbordgroep en de bewonersprojectgroep, waarin het definitieve ontwerp is gepresenteerd. Dit ontwerp is tot stand gekomen op basis van de reacties en aandachtspunten die tijdens het participatietraject zijn opgehaald, evenals naar aanleiding van de opmerkingen en aanbevelingen van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) op een eerder ontwerp. Het aangepaste ontwerp is vervolgens door de AOK positief beoordeeld. Ten opzichte van eerdere ontwerpen is gekozen voor een compacter gebouw met een L-vormige opzet, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen rondom het gebouw. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen verplaatst naar de rechterzijde van het plangebied.

Resultaat participatie
De, tijdens het participatietraject opgehaalde reacties, aandachtspunten en suggesties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het plan. Dit heeft onder meer geleid tot aanpassingen in de positionering en vormgeving van het gebouw, een vergroting van het aandeel groen rondom het gebouw en een gewijzigde situering van de parkeerplaatsen. Daarnaast zijn onderwerpen zoals bezonning, veiligheid, de inrichting van de buitenruimte en de indeling van de woningen nadrukkelijk meegenomen in de planontwikkeling. Hoewel niet alle wensen konden worden overgenomen, heeft het participatieproces bijgedragen aan een zorgvuldige belangenafweging en een plan dat beter aansluit bij de wensen en aandachtspunten van omwonenden en toekomstige bewoners.

Het participatietraject is op dit moment nog niet afgerond. Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt een aanvullende bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, waarin het definitieve plan en de vervolgstappen worden toegelicht. Ook gedurende de verdere uitwerking en realisatie van het project worden omwonenden en toekomstige bewoners actief geïnformeerd en betrokken, onder meer via nieuwsbrieven en bijeenkomsten. De uitkomsten van deze vervolgfase worden, voor zover relevant en mogelijk, meegenomen in de verdere projectontwikkeling.

3.3 Vooroverleg ketenpartners

Met het oog op een zorgvuldige besluitvorming is de motivering onder meer voorgelegd aan de provincie Gelderland en waterschap Rivierenland.

Advies en instemming door Gedeputeerde Staten
De Omgevingswet biedt Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om bij de aanvraag om een bopa gevallen aan te wijzen waarin zij als verplichte adviseur optreedt.
De provincie Gelderland geeft aan dat in de volgende gevallen een provinciaal belang aan de orde is:
a. Ganzenrustgebied;
b. Zonneparken, buiten zoekgebied Regionale Energie Strategie (RES);
c. Windturbines in het buitengebied, buiten zoekgebied RES;
d. Omgevingsplan Landschap in Hollandse Nieuwe Waterlinie of Romeinse Limes;
e. Woningbouw, buiten regionale woonagenda's of woondeals of;
f. Werklocaties, buiten RPW

In dit geval is deze bopa ter advies en instemming aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft op 19 februari aangegeven dat de provinciale belangen goed zijn meegewogen.

Waterschap Rivierenland
Het waterschap Rivierenland heeft in haar mail van 28 januari 2026 een reactie gegeven. Het waterschap heeft twee opmerkingen over de voorschriften bij de bopa.
Deze opmerkingen zijn verwerkt in de voorschriften:

1. Voorschrift 28: ‘70mm per vierkante meter’ is aangepast naar ‘70liter per vierkante meter’.
2. Voorschrift 29: een waterhuishoudkundig plan hoeft op deze locatie niet door het waterschap goedgekeurd te zijn. ‘een door het waterschap en gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundig’ is aangepast naar ‘een door de gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundig’.

Het plan is daarmee conform de uitgangspunten en wensen van het waterschap.

4. Bestaande situatie

4.1 Beschrijving huidige situatie besluitgebied

Geologie
Het perceel aan de Kanunnik Faberstraat ligt in een landschap dat haar huidige geologische vorm heeft gekregen tijdens de laatste ijstijd. Het gebied ligt aan de voet van de stuwwal en heeft een licht hellend karakter. De stuwwal bevindt zich ten oosten van de locatie. De bodem ter plaatse bestaat uit zand dat is uitgespoeld in een periode van opwarming na de laatste ijstijd. Het zand ter plaatse is matig fijn tot grof en is licht tot sterk grindig. Deze samenstelling maakt de bodem goed waterdoorlatend.

De hoogte van het maaiveld daalt vanaf de stuwwal in zuidwestelijke richting. Het hoogteverloop in de omgeving van de Kanunnik Faberstraat bedraagt circa 8 meter over een afstand van 1000 meter in zuidwestelijke richting. De hoogtegradiënt is dus 0,8 graden. Dit hoogteverloop heeft tot gevolg dat het freatische (bovenste laag) grondwater ook in zuidwestelijke richting stroomt.

Bodem
Als onderdeel van een bodemonderzoek dat ter plaatse is uitgevoerd (Aelmans, 2025), is eerst historisch vooronderzoek gedaan. Hieruit blijkt in het verleden aan de Kanunnik Faberstraat twee olietanks in gebruik zijn geweest. Beide tanks zijn gesaneerd, waarbij één tank is verwijderd en de andere is gereinigd en afgevuld met zand. Daarbij werd geen verontreiniging aangetroffen. Er is dus nog een tank aanwezig in de bodem. Aangezien deze gesaneerd is, kan de tank zonder verdere maatregelen verwijderd worden als dat nodig mocht zijn.

Tijdens het bodemonderzoek zijn in de bovenste laag duidelijk sporen van antropogene bijmengingen aangetroffen. Het gaat dan om lichte hoeveelheden baksteen, beton en koolresten. Dit soort bijmengingen vormen geen uitzondering op locaties waar al lange tijd bebouwing aanwezig is. Het kan van invloed op de kwaliteit van de bodem zijn. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse licht verontreinigd is met stoffen metalen en PAK. De aanwezigheid van deze stoffen is waarschijnlijk het gevolg va de genoemde bijmengingen. Het grondwater is, conform NEN 5740, niet onderzocht omdat de grondwaterstand dieper dan 5 m-mv ligt (gemiddeld 18 m-mv).

Water
De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) bevindt zich circa 15 m onder maaiveld. Het besluitgebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Heumensoord . In de nabije omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het besluitgebied ligt in de wijk Brakkenstein. In deze wijk ligt een gemengd rioolstelsel dat ingezameld afvalwater en hemelwater onder vrij verval naar een rioolgemaal in de Biezen afvoert. Dat rioolgemaal pompt het water naar de zuivering van Waterschap Rivierenland in Weurt. In de Houtlaan ligt een overstortvijver. Tijdens hevige neerslag kan water vanuit het rioolstelsel naar die vijver overstorten. De vijver dient als tijdelijke berging voor het water. Na de bui stroomt het overgestorte water terug naar de riolering. De vijver is onderdeel van het rioolstelsel en geen oppervlaktewater.

Bestaande bebouwing
Het bestaande Lekeninstituut aan de Kanunnik Faberstraat bestaat uit twee bouwlagen met een kopgebouw van drie lagen. Het gebouw bevat 16 wooneenheden (exclusief de 5 studentenwoningen in de plint aan Kanunnik Faberstraat 5), waarvan 15 appartementen variëren tussen 50–80 m^2 en één appartement circa 110 m^2 bedraagt. Het gehele gebouw is onderkelderd.

Nieuwbouwaanleiding
Woningcorporatie Talis heeft onderzocht of renovatie technisch en financieel haalbaar zou zijn. Dat bleek niet het geval, waardoor is gekozen voor volledige vervangende nieuwbouw.

Situering en context
Het pand ligt aan de Kanunnik Faberstraat en vormt onderdeel van de zichtlijn vanuit de Kanunnik van Osstraat. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het kloosterterrein Brakkenstein met zorgcomplex Aqua Viva (onder meer voorzien van o.a. apotheek en diëtiste).

De ontsluiting van het kloosterterrein ligt aan de Heyendaalseweg, waardoor er geen directe relatie bestaat met het Lekeninstituut voor wat betreft ontsluiting.
De huidige bebouwing bestaat uit:

- een langgerekt volume van circa 40 × 10 m parallel aan de straat met een dieper bouwdeel aan de rechterzijde (circa 25 m diep).
- een eenlaagse aanbouw aan de linkerzijde;

Connectie met de omgeving
Door de forse diepte van het gebouw en de afgesloten achtertuin heeft het Lekeninstituut momenteel weinig relatie met het kloosterterrein. Dit vormt een gemiste kans voor ruimtelijke en sociale samenhang.
Historisch gezien maakte het perceel geen deel uit van het oorspronkelijke kloosterterrein; de huidige perceelstructuur is ontstaan na aanpassing van de Kanunnik Faberstraat. De oorspronkelijke grens van het kloosterterrein ligt ter hoogte van de huidige achtertuin.

Schaal en hoogte

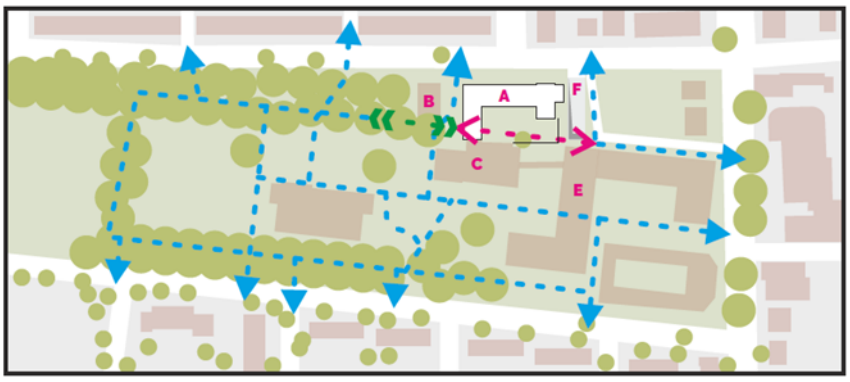
- De woningen aan de overzijde van de Kanunnik Faberstraat bestaan uit 2 bouwlagen met kap.
- Het Aqua Viva complex varieert tussen 4 en 6 lagen, waarbij het zeslaagse deel het meest gerelateerd is aan het Lekeninstituut.
  Het Lekeninstituut bevindt zich letterlijk tussen beide schaalniveaus. Een zorgvuldige schaalsprong is daarom essentieel.

Zichten en privacy
Aqua Viva staat nagenoeg op de perceelsgrens en beschikt over balkons. Dit vraagt om een zorgvuldige positionering en afstand van de nieuwbouw om wederzijdse privacy te waarborgen.

Parkeren
De huidige bewoners parkeren in de openbare ruimte op basis van een bestaand recht.
Op eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen aanwezig en onderzoek naar gebruik van de parkeerkelder van Aqua Viva leverde geen oplossing op.

Fietsparkeren en toegankelijkheid
De collectieve fietsenberging bevindt zich aan de achterzijde van het pand en is over eigen terrein bereikbaar.

Op de onderstaande tekening is aangegeven dat het mogelijk is om een verbinding te maken van de oostelijke route richting het park. Dit zou in de toekomst kunnen worden doorgezet door aan te sluiten op de bestaande parkroute die nu doodloopt.



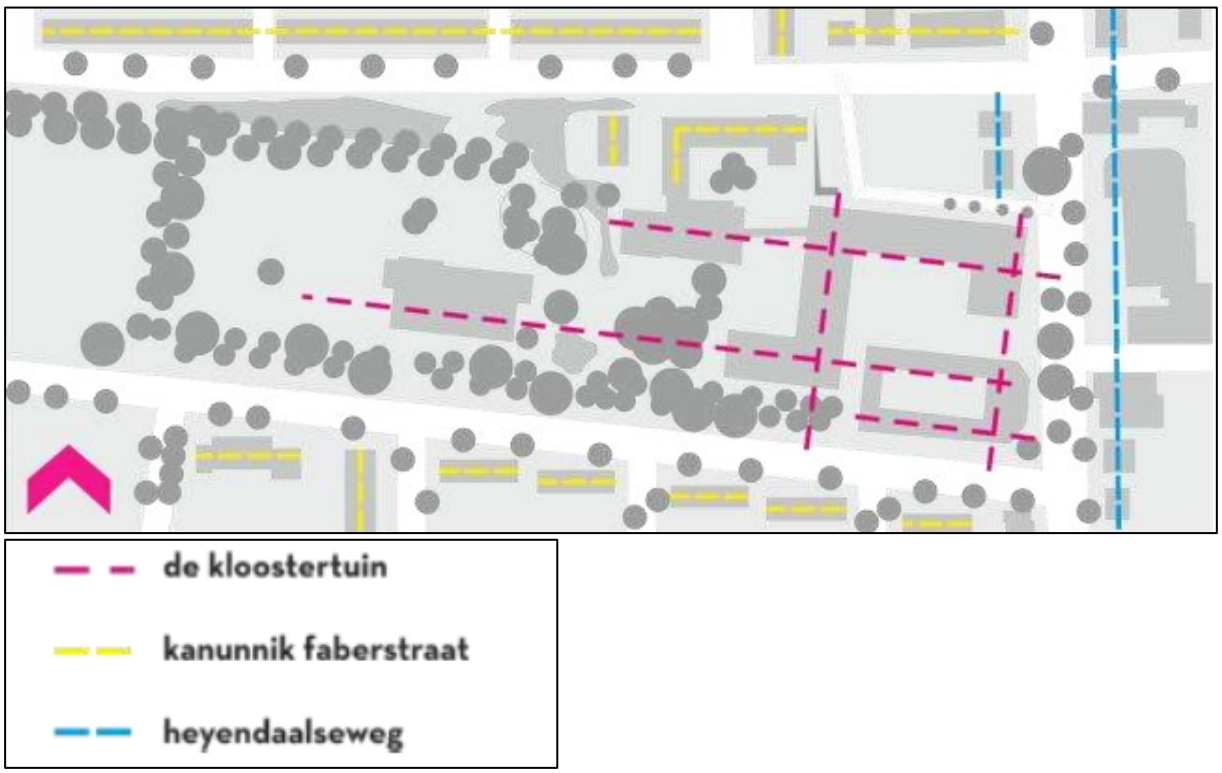
Flora en fauna
Er is alleen wat groen rondom het gebouw aanwezig, dit is vooral in de vorm van struiken en onderbeplanting. Er bevinden zich geen bomen binnen het directe plangebied.
Uit het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek, zie bijlage 2 is gebleken dat er geen beschermde functies voor planten en dieren in het projectgebied aanwezig zijn.

4.2 Beschrijving omgeving besluitgebied

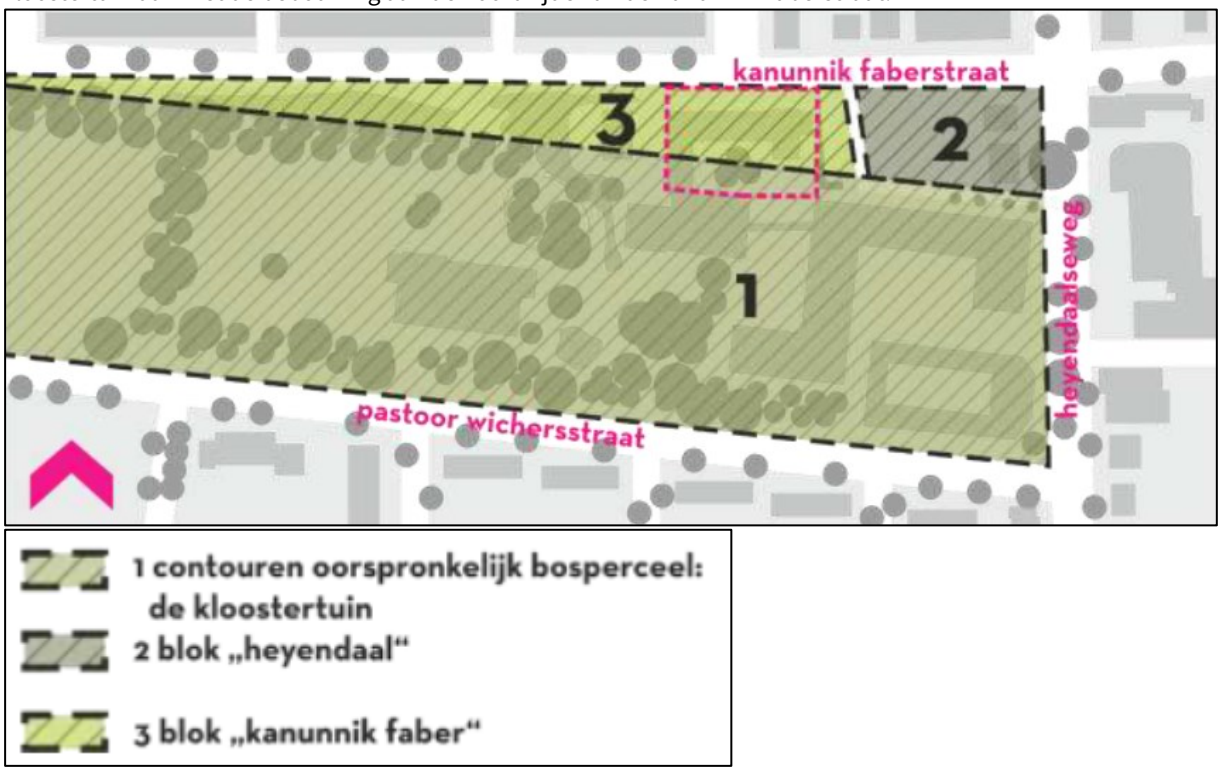
Het besluitgebied ligt in de wijk Brakkestein in Nijmegen Zuid. Het woongebouw is vanuit historisch oogpunt onderdeel van het landgoed Brackesteyn. Op het landgoed is een kleinschalig klooster gevestigd met een omvangrijke kloostertuin.
In 2017 is Aqua Viva gebouwd met 98 woon-zorgappartementen met een bouwhoogte van 14 meter. In de directe omgeving is sprake van een voormalige groenstructuur met een bomenlaan welke het plangebied omzoomd.

De bebouwing rondom het besluitgebied bestaat voornamelijk uit tweelaagse grondgebonden woningbouw met een kap. Binnen de grenzen van de Kanunnik Faberstraat, Heyendaalseweg en Pastoor Wicherstraat is nagenoeg alle bebouwing uitgevoerd in meerdere bouwlagen met een plat dak. Uitzondering vormen de relatief kleine bouwvolumes aan de Heyendaalseweg en het kantoor aan de Kanunnik Faberstraat.
Oorspronkelijk was er een grote schaalsprong tussen de kerkelijke gebouwen en de omliggende bebouwing. Bij de nieuwbouw van Aqua Viva is deze schaalsprong gecontinueerd. Hier zijn in het centrale deel van het hofgebouw 6 bouwlagen gerealiseerd.

Aan de Heyendaalseweg volgt de bebouwing het straatprofiel, zie onderstaande afbeelding. De nieuwbouw in de kloostertuin is afgestemd op de structuur van het historische bosperceel en de oorspronkelijke lanen. Aan de Kanunnik Faberstraat wordt aan de noordzijde ook heel duidelijk de straatrichting gevolgd met lange bouwblokken. De woningbouw aan de Pastoor Wicherstraat volgt ook deze richting. De rooilijnen volgen hier niet het straatprofiel. De bebouwing van het kantoor en het huidige Lekeninstituut wijken af van de nieuwbouw en het historische bosperceel en volgen met de rooilijn het profiel van de kanunnik Faberstraat.



De Kanunnik Faberstraat, de Heyendaalseweg en de Pastoor Wicherstraat vormen een natuurlijke begrenzing van het gebied. De Kanunnik Faberstraat wijkt aan de noord-oostelijke zijde uit ten opzichte van de contour van het historische bosperceel. Hierdoor ontstaan twee extra zones in het gebied, zie afbeelding hieronder. Blok 'Heyendaal" vormt een eenheid met de bebouwing aan de Heyendaalseweg en wordt feitelijk afgescheiden van de overige bebouwing in het gebied door een achterpad.
In het blok "Kanunnik Faber" zijn twee gebouwen; het kantoor dat solitair in het groen is geplaatst en het Lekeninstituut. Deze laatste staat ook deels in het historische bosperceel en sluit fysiek aan op de drukkerij. Zowel het kantoor als de bestaande bebouwing van het Lekeninstituut hebben meer verwantschap met de kloostertuin dan met de bebouwing aan de noordzijde van de Kanunnik Faberstraat.



Bedrijvigheid in de omgeving
Op de Kanunnik Faberstraat 5 heeft een drukkerij gezeten die al lang is gesloten.
Verder is op huisnummer nr. 2 -2a een tandartsenpraktijk geregistreerd en verderop aan de Heyendaalseweg 280; Café de Muts. Voor het overige is er geen betekenisvolle bedrijvigheid in de directe omgeving. De genoemde activiteiten vallen in categorie 1 van de bedrijven en milieuzonering systematiek en gaan dus goed samen met de bestaande en nieuwe woningen.

Geluid
In de directe omgevingen bevinden zich de Heyendaalseweg en de Kanunnik Faberstraat die potentieel voor overschrijding standaardwaarde wegverkeer kunnen zorgen.

4.3 Bescherming bestaande kwaliteiten

Het plangebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Voor de infiltratie van afstromend hemelwater in de bodem is de Provincie Gelderland bevoegd gezag. Voor de infiltratie van hemelwater en de voorwaarden waaronder is toestemming van de provincie vereist. De provincie Gelderland stelt de regels vast voor wat er wel en niet mogelijk is in grondwaterbeschermingsgebied. In Hoofdstuk 4, afdeling 4.3 van de Omgevingsverordening provincie Gelderland zijn deze regels te vinden.

5. Visie en doelen

5.1 Wettelijk stelsel

Het stelsel omgevingsrecht bestaat uit de Omgevingswet, 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en een Omgevingsregeling. De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet. Het gaat vooral om technische en administratieve regels. In de vier AMvB's staan de regels voor het praktisch uitvoeren van de wet:
1. Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.
2. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.
3. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit, voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Het bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.
4. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Instructieregels
Voor een aantal onderwerpen gelden instructieregels vanuit het Rijk of de provincie. Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe het een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Er zijn drie varianten van een instructieregel: 'in acht nemen', 'rekening houden met' en 'betrekken bij'.
- 'In acht nemen' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aan die instructieregel móét voldoen.
- 'Rekening houden met' betekent in het kader van de instructieregel dat er sprake is van een zwaarwegende positie van een belang bij de belangenafweging, zonder dwingend te sturen op de uitkomst daarvan. Afwijken is alleen toegestaan als het bestuursorgaan daar goede redenen voor heeft. Het afwijken moet wel goed worden gemotiveerd.
- 'Betrekken bij' betekent in het kader van de instructieregel dat een overheid aandacht schenkt aan feiten of verwachtingen van feiten. De bestuurlijke afwegingsruimte is groot.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een bopa de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Volgens het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl moet de omgevingsvergunning voor een bopa (onder andere) worden geweigerd als de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s. Dit betekent dat bij de motivering van de bopa moet worden aangetoond dat de bopa voldoet aan de instructie regels (en eventuele instructies) van Rijk en provincie.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 **Nationale Omgevingsvisie** (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (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 aan 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. De kern van deze nieuwe aanpak is het integraal werken aan verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken.
Het streven naar integraliteit, dat onderdeel is van de NOVI, valt samen in vier verschillende prioriteiten, 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 NOVI werkt door in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Toetsing
Met de NOVI wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding. Dit voornemen van Talis ligt in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, die beoogt binnen stedelijk gebied woningen te realiseren. Met dit voornemen vindt herstructurering van bestaande woningvoorraad binnen het bebouwde gebied van Nijmegen plaats, waarbij bestaande verouderde woningen worden vervangen door nieuwe moderne woningen die voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd.

In totaal worden 21 appartementen gesloopt en vervangen door circa 44 nieuwe appartementen.
Een belangrijk aspect van de NOVI is het creëren van prettige woonmilieus (prioriteit 3: 'Sterke en gezonde steden en regio's') en aandacht voor klimaatadaptatie (prioriteit 1). Ruimte voor klimaatadaptatie is het meest urgent in de zwaarder milieubelaste en kwetsbare gebieden, zoals nabij waardevolle natuurgebieden (bijv. met een grote culturele waarde) en grondwaterbeschermingsgebieden, in gebieden waar de concentratie van bedrijven groot is of waar bedrijven dicht bij bewoond gebied zijn gesitueerd. Voor de bebouwde omgeving is het van belang om in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering door het treffen van maatregelen tegen bijvoorbeeld hittestress en wateroverlast.
Naast het voorzien in de woningbehoefte, zullen de nieuwe woongebouwen tevens klimaatbestendig worden gerealiseerd, met aandacht voor een duurzame energie- en hemelwatervoorzieningen. Vergeleken met de bestaande situatie is dit een enorme verbetering.

5.2.2 Algemene Rijksregels

Voor welke onderwerpen gelden Rijksinstructieregels?
Om een beeld te krijgen bij de onderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, staan de hoofdonderwerpen hieronder beschreven:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6), waaronder autowegen, buisleidingen en natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8);

- De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving (afdeling 5.2), waaronder het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoor- en rijkswegen.

Deze aspecten worden inhoudelijk behandeld in “hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten”.

5.2.3 Woondeal

Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal twee derde deel betaalbaar is. In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van 100.000 woningen tot en met 2030. Dit krijgt in deze regio nadere invulling via de Woondeal 2.0. Hierin is onder meer opgenomen dat we op regionaal niveau toewerken naar twee derde deel betaalbare huur-en koopwoningen. Om dit te realiseren werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als richtlijn. In juni 2025 is een addendum toegevoegd aan de Woondeal 2.0 met afspraken over woningtoevoegingen tot en met 2034. Voor Nijmegen gaat het om ruim 13.000 woningen van 2025 tot en met 2034.

In de omgevingsvisie van de gemeente Nijmegen is aangegeven dat het onze ambitie is om van 2024 tot en met 2040 17.000 tot 22.000 woonruimten toe te voegen. Daarbij gaan wij ervan uit dat de stad ook daarna blijft groeien, met grote woningbouwlocaties, met kleinere projecten en door de bestaande woningvoorraad beter te benutten met respect voor de stadsdelen.

Toetsing
Het voorliggende voornemen maakt onderdeel uit van de te realiseren woningen door corporaties in de gemeente Nijmegen. Dit woningbouwproject in het bebouwde gebied van Nijmegen komt tot stand door herstructurering. Bij herstructurering wordt gekeken hoe bepaalde locaties en mogelijk ook gebouwen anders worden ingevuld, om zo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te behalen, maar tegelijk ook woningen toe te voegen. Hierbij wordt vaak gebruik gemaakt van de beschikbare plancapaciteit. Door deze herstructureringsprojecten ontstaat een win-win-situatie voor omwonenden en toekomstige bewoners.
Het voornemen richt zich exact op de aandachtsgroepen van de Woondeal 2.0/2.1. Bij de woningen is uitsluitend sprake van sociale huurwoningen.
Voor het voornemen geldt dat de woningen regionaal zijn afgestemd als vast onderdeel van het woningbouwprogramma en zijn opgenomen in de woonagenda van de provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen dat mogelijk wordt gemaakt door de woningcorporatie Talis, aansluit bij de projecten zoals genoemd in de Woondeal. Het voornemen levert dus een directe bijdrage aan de Woondeal.

5.3 Provinciaal beleid

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 besluitgebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant: ''Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen''.

De ontwikkeling is voorzien in bestaand verstedelijkt gebied en is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’.

Onder gezond en veilig verstaat de Omgevingsvisie onder andere voldoende schoon en veilig (drink)water. We zorgen voor een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater. Onderhavige ontwikkeling is voorzien in bestaand verstedelijkt gebied en in een grondwaterbeschermingsgebied en het betreft geen grondwaterbedreigende activiteit. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’.

Omgevingsverordening Gelderland
De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. 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.

Toetsing
De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Artikel 5.57 (omgevingsplan binnen een grondwaterbeschermingsgebied)
De locatie is wel gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Nieuwe activiteiten of functies zijn alleen toegestaan als deze geen groter risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de activiteit of functie die al rechtmatig op de locatie wordt verricht. Op de locatie is in het Omgevingsplan een gemengde functie gelegen, waarin de functies wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De locatie is momenteel in gebruik voor de woonfunctie. De functie blijft met onderhavige voornemen wonen en vormt daarmee geen groter risico voor de kwaliteit van het grondwater.

Artikel 5.43 (beschermen landschap Gelderse streken: Rijk van Nijmegen)
Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Rijk van Nijmegen wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Rijk van Nijmegen.
Voor het behoud van het Gelders Landschap van het Rijk van Nijmegen wordt gestreefd naar het behouden van de recreatieve ontsluiting van het uitloopgebied, met een goede zonering om kwetsbare natuurwaarden te beschermen. Doordat het besluitgebied geen uitloopgebied, ecologische verbindingszone of een van de kernkwaliteiten van het Rijk van Nijmegen betreft, worden deze regels gerespecteerd.
Daarnaast moet voor de stuwwal van Nijmegen worden voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelingsassen door mogelijk conflicterende ruimtelijke ontwikkelingen verrommelen. Dit wordt voorkomen door sturing op ruimtelijke kwaliteit en het adequaat inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Bij herinrichting van de stadsdelen op de flanken van de stuwwal is het van belang voldoende aandacht te besteden aan het herstel van het oude landgoedkarakter.
Voor het voorliggende voornemen geldt dat de ruimtelijke kwaliteit van de stuwwal door de ligging niet wordt beïnvloed.

Conclusie
De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen onderdeel uit van een ganzenrustgebied of beschermingsgebied natte landnatuur.
De locatie is binnen bestaand stedelijk gebied gelegen, vormt geen groter risico voor de kwaliteit van het grondwater en de ontwikkeling sluit aan bij doelstellingen op gebied van duurzaamheid, efficiënt ruimtegebruik en de juiste functies op de juiste plaats. De locatie garandeert een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering, maakt inzichtelijk dat er wordt voldaan aan de instructieregels die voortvloeien uit de omgevingsverordening.

5.4 Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

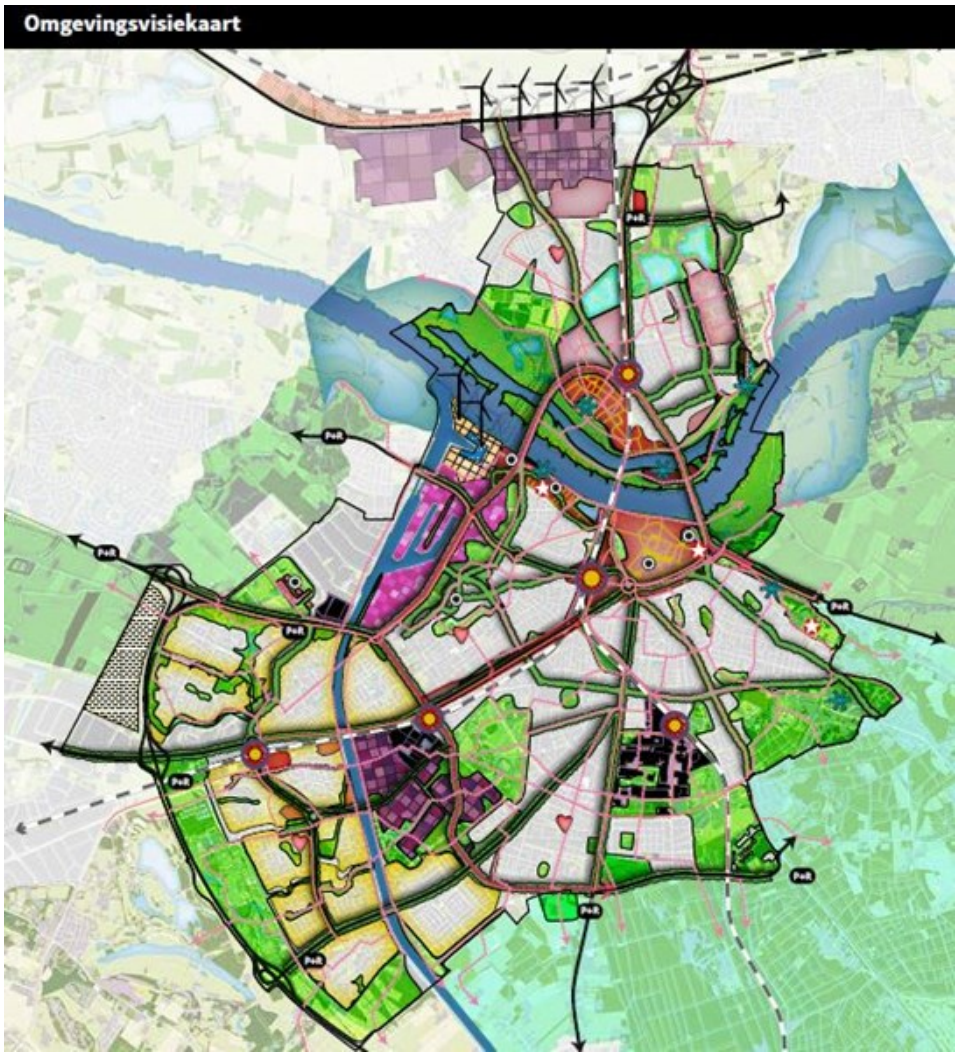
Op 1 januari 2021 is de Groene Metropoolregio opgericht. Dit is de opvolger van het regionaal orgaan Arnhem Nijmegen. In de Groene Metropoolregio werken 18 gemeenten uit de regio Arnhem Nijmegen samen aan de realisatie van vijf grote regionale opgaven: Circulaire regio, Productieve regio, Ontspannen regio, Groene groeiregio en Verbonden regio. Met een regionale agenda wordt hier vorm en inhoud aan gegeven. De regionale agenda werkt door in het gemeentelijk beleid.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

Op 28 oktober 2020 stelde de gemeenteraad van Nijmegen de Omgevingsvisie 2020-2040 vast: Nijmegen - Stad in beweging. In de omgevingsvisie legt de gemeente Nijmegen haar langetermijnvisie tot 2040 voor de stad vast, met richtinggevende speerpunten voor de sociaaleconomische en fysieke leefomgeving. In de visie staan vier opgaven centraal:

- economisch veerkrachtige stad;
- sociale en gezonde stad;
- aantrekkelijke stad;
- duurzame stad.





Afbeelding: omgevingsvisiekaart 2020-2040

De omgevingsvisie dient vier 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.

De vier 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.

Voor het besluitgebied gelden de volgende uitgangspunten:

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. Ook Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.

Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met de 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.

5.5.2 Overig relevant gemeentelijk beleid

5.5.2.1 Nijmeegse Woonagenda Beter benutten en betaalbaar bouwen 2024-2029

In de Nijmeegse Woonagenda 2024-2029 wordt ingegaan op de wijze waarop wij de komende jaren invulling geven aan de woonambities en opgaven uit de omgevingsvisie 2020-2040. Ook geeft het duidelijkheid over hoe we het woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 vertalen in lokaal beleid. De ambitie van het woonbeleid is realisatie van gemengde wijken met een gevarieerd woonaanbod dat aansluit bij de behoefte van huidige en toekomstige bewoners. Van 2024 tot en met 2030 is, in lijn met de Woondeal 2.0, onze woonopgave om minimaal 10.000 woningen toe te voegen. We streven naar het toevoegen van 12.000 woningen. In de nieuwbouw is het uitgangspunt om minimaal 130% van de behoefte aan plancapaciteit te hebben. Daar voldoen we ruimschoots aan, al zien we wel een tekort aan goedkope koopwoningen en voor specifieke aandachtsgroepen in de huidige planvoorraad.

In lijn met de Woondeal 2.0 zetten we voor nieuwe woningbouw initiatieven in op het realiseren van minimaal twee derde betaalbare woningen. Onder betaalbare woningen verstaan we sociale huur (minimaal 30%), goedkope koop (minimaal 10%), middeldure huur en betaalbare koop (maximaal 27%). Vanuit volkshuisvestelijk perspectief kan worden afgeweken van deze uitgangspunten als het initiatief zorgt voor:

1. een betere mix en menging in de wijk of buurt mits het stedelijke woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen; of
2. vergroting van betaalbaarheidscategorieën of de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen waarvoor nog onvoldoende plannen zijn; of
3. verbetering van (verouderde) bestaande bebouwing en invulling van andere maatschappelijke opgaves; of
4. invulling van de woningbouwopgave ná 2030, passend binnen de kaders van de omgevingsvisie.

Daarnaast worden afspraken bij bestaande plannen worden gerespecteerd. Vanuit dat oogpunt en om te kunnen voldoen aan het gewenste realisatietempo passen we het woningbouwprogramma in de al langer lopende gebiedsontwikkelingen Waalsprong en Waalfront niet aan.

De Nijmeegse woonagenda geeft aan dat wij er zijn voor alle doelgroepen. Wij zetten ons daarbij extra in voor de doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. Er zijn diverse aandachtsgroepen, waarbij de huisvestingscomponent voor senioren en aandachtsgroepen is uitgewerkt in de Nijmeegse Woonzorgvisie.

5.5.2.2 Nijmeegse Woonzorgvisie 2025 - 2030

In de Nijmeegse Woonzorgvisie wordt ingegaan op passende woonvormen met ondersteuning en zorg voor senioren en aandachtsgroepen, zodat mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Binnen de totale woningbouwopgave moet ongeveer een derde van de woningen geschikt zijn voor deze doelgroepen. Het gaat hierbij om:

1. Levensloopgeschikte woningen: geschikt voor alle levensfasen, met minimale aanpassingen;
2. Geclusterde woonvormen: levensloopgeschikte woningen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte in de nabijheid;
3. Zorggeschikte woningen: rolstoelgeschikte woningen met voorzieningen voor intensieve zorg en een ontmoetingsruimte.

Voor diverse aandachtgroepen is er behoeft aan betaalbare sociale huurwoningen. Daarnaast is er specifieke behoefte aan rolstoelgeschikte woningen voor mensen die gebruik maken van een (elektrische) rolstoel met een grotere draaicirkel (>1,80 m.) of voor grotere huishoudens met een rolstoelgebruiker.
De gemeente streeft naar een evenwichtige spreiding van deze woningen en woonvormen over de stad, met aandacht voor leefbaarheid, nabijheid van voorzieningen en gemeenschapsvorming.

5.5.3 Relevante beleidsregels

5.5.3.1 Beeldkwaliteit

De zorg voor het ‘uiterlijk van bouwwerken’ wordt geïntegreerd in het omgevingsplan. In het omgevingsplan kan de gemeente (beoordelings-)regels opnemen over het uiterlijk van bouwwerken. Als deze regels uitleg nodig hebben, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet. In Nijmegen zijn de beoordelingsregels voor het uiterlijk van bouwwerken opgenomen in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit.

6. Functionele en ruimtelijke inpassing

6.1 Functionele inpassing

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Door binnen het bestaande stedelijke gebied te bouwen, ondersteunt deze ontwikkeling het beleid gericht op binnenstedelijke verdichting en duurzaam ruimtegebruik. De tuinzone wordt onderdeel van de parkachtige omgeving.

6.2 Ruimtelijke inpassing

Het nieuwe gebouw bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de bovenste laag een gedeeltelijke setback heeft. Vanwege een vergrote bouwdiepte is een inpandige corridor mogelijk, waardoor galerijen worden voorkomen.

6.2.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

De nieuwbouw voorziet in 44 appartementen, verdeeld over vier bouwlagen. De historische groenstructuur op en rondom het perceel wordt waar mogelijk hersteld en versterkt. Het bouwblok krijgt een groene inpassing die naadloos overgaat in de omliggende landschappelijke tuinzone.
Het gebouw krijgt een gedraaide positionering die aansluit op de bebouwing van Aqua Viva. Hierdoor ontstaat een samenhangend ensemble van gebouwen dat architectonisch op elkaar aansluit. De achtertuin wordt vormgegeven als een open, parkachtige binnentuin. Een belangrijk aandachtspunt hierin is de bestaande tuinmuur, die momenteel een tweedeling veroorzaakt tussen de tuin van het Lekeninstituut en het kloostercomplex. Deze muur kan de gewenste openheid en landschappelijke continuïteit verstoren. Het volledig behouden van de tuinmuur kan echter in de toekomst leiden tot ongewenste situaties, doordat bewoners mogelijk aanvullende erfafscheidingen plaatsen om hun privacy te waarborgen. Hoewel de positie van de muur zorgt voor een opdeling van de tuinzone, biedt deze oplossing wel een praktische en duurzame inrichting die duidelijkheid en zekerheid geeft voor de toekomstige situatie.

De bouwhoogtes zijn zorgvuldig afgestemd op de directe omgeving, waaronder het hofgebouw van Aqua Viva, de voormalige drukkerij en de woningen aan de overzijde van de straat. Op het perceel worden geen vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd.

Het bouwvolume krijgt een sculpturale opbouw met zorgvuldige detaillering. De architectuur refereert aan de beeldtaal van het complex Aqua Viva.

De buitenruimten behorend bij de grotere appartementen zijn zorgvuldig ontworpen in de beeldtaal van het gebouwvolume. De randen van het perceel, waaronder de voortuin, worden landschappelijk ingepast door middel van heesterbeplanting en bomen, waardoor een groene overgang naar de openbare ruimte ontstaat.

De groenstructuren op en rond het perceel worden versterkt door toepassing van meerlagige beplanting en gebiedseigen soorten, waardoor de landschappelijke samenhang toeneemt. Tussen het Lekeninstituut en het kloosterterrein ontstaat een sterkere visuele en functionele verbinding, terwijl de benodigde privacy voor beide ensembles gewaarborgd blijft. De padenstructuur wordt integraal uitgewerkt, zodat langzaam verkeer zich op een vanzelfsprekende, veilige en comfortabele manier door de tuinzone kan bewegen.

Ruimtelijke conclusies

- De vervangende nieuwbouw past binnen de schaal van de omgeving door een vierlaagse bebouwing met op de bovenste laag een gedeeltelijke setback.
- De tuinzone versterkt de verbinding met het kloosterterrein en creëert een aantrekkelijke groenzone.
- De gekozen afstand tot Aqua Viva waarborgt privacy en voorkomt hinder.

Functionele conclusies

- De corridorontsluiting verbetert de woonkwaliteit en sluit aan op gemeentelijke wensen.
- De fietsenberging wordt geïntegreerd in het hoofdvolume aan de achterzijde van het perceel.

- De gekozen programmatische invulling voldoet aan de bestemming ‘Gemengd’ en draagt bij aan maatschappelijke doelen van zorg en ontmoeten.

6.2.2 Inpassing in de omgeving

Het project past in de omgeving doordat de nieuwbouw in schaal, positionering en architectuur aansluit op zowel de woningen aan de Kanunnik Faberstraat als het kloostercomplex Aqua Viva. De historische groenstructuur wordt hersteld en doorgezet in een open, parkachtige tuinzone die de samenhang met het kloosterterrein versterkt, terwijl de positionering van parkeren ervoor zorgt dat zichtlijnen op het groene voorterrein behouden blijven.

6.3 Onderbouwing afwijking van het omgevingsplan

Het woningbouwproject omvat de realisatie van een nieuw woongebouw met een maximale bouwhoogte tot 13 meter. Dit betekent een aanzienlijke verhoging ten opzichte van de huidige maximale bouwhoogte van 8 meter in het besluitgebied. Deze hogere bouwhoogte is zorgvuldig afgewogen. Door het gebouw parallel aan Aqua Viva te situeren wordt het voornemen functioneel en ruimtelijk passend ingepast in de omgeving.

7. Omgevingsaspecten

7.1 Planologische en ruimtelijke aspecten

7.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

7.1.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) bepaalt dat voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel van deze regel is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering van stedelijke ontwikkelingen en het voorkomen van overprogrammering hiervan. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

7.1.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in de wijk Brakkenstein, waar momenteel circa 27% van de woningvoorraad in bezit is van woningcorporaties. De toevoeging van 44 sociale huurappartementen sluit aan bij de afwijkingsgrond van het gemeentelijk woonbeleid, waarin wordt gesteld dat een betere mix en menging in de wijk of buurt mogelijk is, mits het stedelijk woningbouwprogramma voorziet in minimaal twee derde betaalbare woningen.

Binnen het programma worden tevens 11 studio's gerealiseerd ten behoeve van een bijzondere doelgroep: jongeren in de leeftijd van 18 tot 24 jaar die uitstromen vanuit jeugdzorg. De huisvesting van deze doelgroep draagt bij aan de ambities zoals verwoord in de Nijmeegse Woonzorgvisie, waarin het faciliteren van passende woonvormen voor kwetsbare groepen centraal staat.

7.1.1.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het voorgenomen initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

7.1.2 Mobiliteit en parkeren

7.1.2.1 Algemeen

Mobiliteit
In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen over mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom) en de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). Gemeenten nemen daarom ook verkeersveiligheid mee in de afweging bij het inrichten van de fysieke leefomgeving.
Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeerstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor een gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow). De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de veiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de (water)weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid.

Het Nijmeegse mobiliteitsbeleid is vastgesteld in het ambitiedocument ‘Nijmegen Goed op Weg’. In deze nota is verkeersveiligheid een van de aspecten van een aantrekkelijke stad. Een van de uitgangspunten is dat wegen voldoen aan de landelijke uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Nieuw aan te leggen infrastructuur wordt aangelegd conform de richtlijnen voor Duurzaam Veilige Weginrichting.

Parkeren
Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden aangetoond dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Het parkeerbeleid van de gemeente Nijmegen is opgenomen in de Parkeernota ‘Parkeren in Nijmegen 2020-2030 ‘. Parkeren is een dynamisch thema. De nu gekozen oplossingen zijn van grote invloed op het leefklimaat, het toekomstig autogebruik, de toekomstbestendigheid en de verkoopbaarheid of verhuurbaarheid van woningen en voorzieningen. Omdat parkeren ruimte vraagt maakt het onderdeel uit van de duurzame stedelijke ontwikkeling. Vooraf moeten het aantal parkeerplaatsen in beeld worden gebracht. Daarnaast zet Nijmegen meer in op duurzamere alternatieven bij nieuwe bouwprojecten (deelvervoer), fietsparkeren en P+R-locaties.

Nijmegen kent beleidsregels voor parkeren (Beleidsregels Parkeren 2025). Daarin is per functie vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden en op welke wijze de parkeernomen tot stand zijn gekomen. Op grond van deze beleidsregels is het verboden te bouwen of het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen als er niet wordt voldaan aan deze beleidsregels. De aanvraag van een omgevingsplanactiviteit moet worden getoetst aan de geldende parkeernormen. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. De parkeernormen gelden als randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt het besluitgebied in de zone ‘2de schil’.

7.1.2.2 Toetsing mobiliteit

Bereikbaarheid/ mobiliteit

Gemotoriseerd verkeer:
Het plangebied aan de Kanunnik Faberstraat en wordt omsloten door de het gebied aangrenzend aan de Heyendaalseweg, Pastoor Wicherstraat en de Kanunnik Mijllinckstraat en wordt voor het gemotoriseerd verkeer direct of indirect via deze wegen ontsloten.
De Kanunnik Faberstraat Pastoor Wicherstraat en de Kanunnik Mijllinckstraat zijn wegen die vallen onder de categorie erftoegangsweg. De Heyendaalseweg is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.

Langzaam verkeer:
Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser via de bestaande voetgangers- en fietsinfrastructuur van de Kanunnik Faberstraat ontsloten.

Openbaar vervoer:
Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen van de Kanunnik Faberstraat bushalte. Deze bevindt zich op ca. 50 meter loopafstand.

Expeditie verkeer:
Het expeditie verkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

Verkeerstoename
De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets”. Dit is een uitwerking van de door raad vastgestelde nota “Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030”. De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijke” het plangebied van het plan Lekeninstituut aan de Kanunnik Faberstraat valt in zone "2de schil ".
De verkeerstoename is beperkt en wordt verdeeld over de bestaande verkeersinfrastructuur waarop het plangebied aansluit. De toename van het verkeer is voor haar omgeving de Kanunnik Faberstraat niet significant.

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

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de gebiedsontsluitingswegen (de stedelijke hoofdwegen) en industrieterreinen een maximumsnelheid van 50 km/h. (uitgezonderd gedeelte van de Neerboscheweg).
Voor de overige wegen, de stadsstraten en de erftoegangswegen binnen bebouwde kom, geldt 30 km/h.

Het plangebied ligt binnen een 30km/h zone, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

7.1.2.3 Conclusie mobiliteit
Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

7.1.2.4 Toetsing parkeren

Autoparkeren
De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende parkeernormen conform de geldende beleidsregel. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. Op deze manier wordt de invloed van het parkeren in de omgeving zoveel mogelijk beperkt.
In het voorgestelde stedenbouwkundig plan is de bij de beoogde woningbouwprogrammering behorende parkeerbehoefte ingepast. Daarmee is de conclusie dat de benodigde parkeerbehoefte fysiek inpasbaar is. Als voorwaarde is opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Daarmee is geborgd dat ook bij een andere invulling dan nu is doorgerekend er altijd in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Fietsparkeren
De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de geldende fietsparkeernormen conform de geldende beleidsregel. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal fietsparkeerplaatsen.

7.1.2.5 Conclusie parkeren
Het aspect parkeren vormt geen belemmering de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

7.2 Milieuaspecten

7.2.1 Geluid

7.2.1.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Geluid is van invloed op de gezondheid. Daarom stellen we regels aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid afkomstig van bijvoorbeeld wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. Als de geluidbelastingen aanvaardbaar zijn conform art. 5.59 & art. 5.78 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl staan regels voor bepaling van de aanvaardbaarheid van spoorweglawaai, wegverkeerslawaai, industrielawaai, windturbines, schietbanen en “Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten”. In de omgevingsregeling (Or) staan de rekenregels en toelichtingen. Deze regels gelden bij (planologisch mogelijk gemaakte) gevels van geluidgevoelige gebouwen (art. 3.21 Bkl), randen van ligplaatsen voor woonschepen of staplaatsen voor woonwagens (art. 3.23 Bkl). De vereiste rekenhoogtes staan in art. 3.2 van de Omgevingsregeling.

Het Bkl werkt met een stelsel van standaardwaarden en grenswaarden. Het geluidsniveau is altijd aanvaardbaar als er wordt voldaan aan de standaardwaarden (art. 5.64, art. 5.75, art.5.77 en art. 5.78 Bkl). Voor bepaalde soorten geluidbronnen (bronsoorten) mag de standaardwaarde worden overschreden, maar niet de grenswaarde. Voor enkele andere bronsoorten kunnen op lokaal niveau lagere of hogere standaardwaarden vastgesteld worden (art. 5.66, art. 5.74 & art. 5.76 Bkl).

Overschrijding van een standaardwaarde of toepassing van een hogere standaardwaarde mag als:

- De cumulatieve geluidbelasting met andere geluidsbronnen aanvaardbaar is;
- Er voldaan wordt aan de lokale beleidsregels.

Overschrijding van een standaardwaarde of toepassing van een hogere standaardwaarde mag zonder zwaarwegende belangen nooit leiden tot een overschrijding van een grenswaarde (paragraaf 5.1.4.2a Bkl).

Nijmegen heeft de “Beleidsregels omgevingsvergunning voor overschrijden van de standaardwaarde geluid 2024” vastgesteld. In dit beleid staan de voorwaarden waaronder overschrijding van de standaardwaarde door wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai aanvaardbaar is.

Nijmegen heeft bij vaststelling van deze bopa geen afwijkende standaardwaarden vastgesteld.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen
De geluidbelasting door (spoor)wegen en industrieterreinen wordt beoordeeld binnen geluidaandachtsgebieden (Bkl art. 3.20, Or bijlage IVc). Geluidaandacht gebieden zijn gebieden langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde.
Deze beoordeling vindt plaats bij:

- De bepaling van de geluidsemissie door een spoorweg, weg, industrieterrein (Afdeling 3.5 Bkl).
- Een wijziging van een omgevingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) Omgevingsplanactiviteit die leidt tot het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen en locaties (paragraaf 5.1.4.2a Bkl).
- Een wijziging van een omgevingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit die leidt tot wijziging van een weg, spoorweg of industrieterrein (paragraaf 5.1.4.2a Bkl).
- Een wijziging van een omgevingsplan of aanvraag van een omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) Omgevingsplanactiviteit die leidt tot 1,5 dB grotere geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen en locaties door wegen buiten het plangebied (art. 5.78af Bkl).

Er zijn geluidaandachtsgebieden voor bronnen met geluidproductieplafonds (GPP's), zoals hoofdspoorwegen, rijkswegen, provinciale wegen en industrieterreinen. Met een geluidproductieplafond wordt de maximaal toegelaten hoeveelheid geluid op een referentiepunt nabij een geluidbron bedoeld. Verder zijn er geluidaandachtsgebieden voor bronnen met een basisgeluidsemissie (gemeentelijke wegen). Vanuit de Aanvullingswet geluid Omgevingswet geldt een overgangsregeling voor provinciale wegen en industrieterreinen waarvoor nog geen GPP's zijn vastgesteld. In dat geval geldt de Wet geluidhinder, met de daarbij behorende geluidzones, nog. Het Bkl, hoofdstuk 12, geeft hierbij aanvullende instructies.

Binnen de geluidaandachtsgebieden gelden op grond van art. 3.35 & 5.78t Bkl de volgende standaardwaarden en grenswaarden:

Tabel 1

Geluidbronsoorten	**Standaardwaarde in L_{den} (dB)**	**Grenswaarde in L_{den} (dB)**	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	**Aanleg of aanpassing bron**
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Toepassing van een waarde hoger dan de standaardwaarde is voor een nieuw geluidgevoelig gebouw of terrein niet aanvaardbaar zolang er geluidbeperkende maatregelen kunnen worden toegepast (art. 5.78u lid 3 Bkl). Geluidbeperkende maatregelen bij de bron of in de overdracht worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (art. 3.28 Bkl). De financiële doelmatigheid wordt bepaald met behulp van art. 3.49 t/m 3.54 Bkl en art. 3.51 bijlage Va Bkl. Deze toets geldt conform art 5.78s Bkl enkel in de geluidsaandachtsgebieden bepaald conform bijlage IVa van de Omgevingsregeling.

De Nijmeegse "Beleidsregels omgevingsvergunning voor overschrijden van de standaardwaarde geluid 2024" geven aan in welke situaties, en onder welke voorwaarden, een overschrijding van de standaardwaarde aanvaardbaar wordt geacht. Artikel 3 van deze beleidsregels geeft aan op welke soort locaties in de stad en bij welke gebruiksfuncties een geluidbelasting hoger dan de standaardwaarde toelaatbaat is. In artikel 4 staan de voorwaarden waaraan nieuwe woningen moeten voldoen.

Wordt voor één of meer van de bronsoorten de standaardwaarden overschreden, dan moet op basis van het art. 3.38 Bkl en de Omgevingsregeling art. 3.26, het gezamenlijke geluid berekend worden.
De waarde van dit gezamenlijke geluid, minus de geluidwering van het bouwwerk, berekend op basis van art. 4.103 Bbl, dient 33 dB of lager te zijn. Deze 33 dB betreft het binnenniveau.

Geluid door windturbines
Nijmegen heeft twee windparken. Voor deze parken is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld. Bij de toelating van geluidgevoelige gebouwen, standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen wordt gerekend met de ruimte die op basis van de vergunning voor het windpark beschikbaar is. De standaardwaarden en voorwaarden zijn opgenomen in het art. 5.74 en art. 5.75 Bkl.

Geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten
Onder deze noemer vallen alle activiteiten die niet onder een van de voorgaande categorieën vallen. Bij verlening van een bopa houdt de gemeente rekening met de aanvaardbaarheid van dit geluid in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor beoordeling van het risico op een mogelijk niet aanvaardbare geluidbelasting wordt aansluiting gezocht bij de milieuzonering nieuwe stijl van de VNG. Deze

zonering rekent met een geluidruimte die een activiteit nodig heeft ten opzichte van gemengd gebied of een rustige woonwijk. Is de afstand kleiner dan de afstand van de activiteit tot de zonegrens, dan kan een plan leiden tot onwenselijke geluidbelastingen. Een te korte afstand kan daarbij leiden tot een beperking van de mogelijkheden voor een activiteit.

Het uitgangspunt van gemeente Nijmegen is het respecteren van bestaande “geluidsrechten” en hierbij toe te zien op geluidbelastingen in lijn met de adviezen van de VNG. Hogere geluidbelastingen dan de door de VNG geadviseerde geluidbelastingen zijn toelaatbaar mits deze aanvaardbaar zijn.

- Valt een (toekomstig) geluidgevoelig gebouw of terrein binnen een geluidzone van een (geprojecteerde) activiteit, dan wordt de geluidbelasting beoordeeld. Een geluidbelasting lager dan de standaardwaarde uit het art. 5.65 Bkl wordt aanvaardbaar geacht. Wordt de standaardwaarde uit het art. 5.65 Bkl overschreden, dan wordt het cumulatieve geluid met de andere activiteiten van deze categorie beoordeeld. Hoewel nog niet in beleidsregels vastgelegd, is het in het kader van de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verdedigbaar om voor de beoordeling van het cumulatieve geluid op de gevel aan te sluiten bij de “Beleidsregels omgevingsvergunning voor overschrijden van de standaardwaarde geluid 2024”.

7.2.1.2 Toetsing geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Het besluitgebied ligt buiten het geluidsaandachtsgebied van spoorwegen en industrieterreinen. Het besluitgebied heeft een kleine overlap met het geluidsaandachtsgebied voor wegen, maar er is geen overlap met het bouwvlak.

7.2.1.3 Conclusie (spoor)wegen en industrieterreinen

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl en het aspect geluid door (spoor)wegen en/of industrieterreinen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.2.1.4 Toetsing geluid door activiteiten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsmatige of maatschappelijke activiteiten aanwezig die tot onaanvaardbare geluidsbelasting in het besluitgebied kunnen leiden.

7.2.1.5 Conclusie geluid door activiteiten

Het aspect geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.2.3 Luchtkwaliteit

7.2.3.1 Algemeen

Voor luchtkwaliteit gelden doelen en omgevingswaarden. De doelen voor luchtkwaliteit zijn vastgelegd in het Schone Lucht Akkoord, waarbij gemeente Nijmegen streeft naar het permanent verbeteren van de luchtkwaliteit. Dit moet leiden tot een gezondheidswinst van minimaal 50% in 2030 ten opzichte van 2016. Hierdoor leven mensen langer, gezonder en met meer kwaliteit van leven. Initiatieven moeten een positieve bijdrage leveren aan de maatregelen die hieruit voortvloeien. Deze maatregelen zijn vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma 2020-2030 (‘Op weg naar een gezonde luchtkwaliteit’).

Naast het Schone Lucht Akkoord zijn in Afdeling 2.2. van het Bkl omgevingswaarden voor zwaveldioxide, stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon opgenomen. In Nederland worden over het algemeen alleen mogelijke overschrijdingen voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) verwacht. Als een bopa activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide of fijnstof in de buitenlucht, dan moeten de omgevingswaarden uit afdeling 2.2. van het Bkl in acht worden genomen. Dit volgt uit

paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. In 2024 worden door de EU nieuwe omgevingswaarden vastgesteld. Hierbij worden de waarden verder aangescherpt en komen er voor meerdere stoffen resultaatsverplichtingen.
De luchtkwaliteit hoeft in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Er bestaat namelijk een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal).

Een bopa voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:
- aannemelijk is gemaakt dat het project niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde of niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het project per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; of bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het project samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Gevoelige functies
De belangrijkste bepalende factor voor de blootstelling aan luchtverontreiniging door druk verkeer is de afstand tussen bron en ontvanger. Voldoende afstand wordt het meest effectief bereikt door hiermee rekening te houden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij *"[…] in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid*". Gevoelige groepen worden extra beschermd tegen blootstelling aan luchtverontreiniging door geen nieuwe voorzieningen voor langdurig verblijf te realiseren dichtbij drukke wegen. Voor Nijmegen betekent dit dat:
- er minimaal 300 meter afstand wordt gerealiseerd tussen een snelweg en een gevoelige functie;
- er geen gevoelige functies worden gerealiseerd in de eerstelijns bebouwing binnen een straal van 25 meter van een drukke weg (>10.000 voertuigen/etmaal);
- reconstructie van gemeentelijke wegen binnen 50 meter van een gevoelige functie alleen plaats mag vinden als dit de luchtkwaliteit positief beïnvloedt.

Decentrale omgevingswaarden
In Nijmegen zijn geen facultatieve omgevingswaarden voor luchtkwaliteit van toepassing.

7.2.3.2 Toetsing
Het onderhavige plan maakt 44 huurappartementen mogelijk. Daarmee zal de verkeersproductie van het plan een NIBM-bijdrage opleveren aan de luchtkwaliteit. Het plan voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitsnormen.
Het plan ligt niet binnen 25 meter van een drukke binnenstedelijke weg en voldoet daarmee aan de eisen voor bescherming van gevoelige groepen.

7.2.3.3 Conclusie
Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl en aan de eisen ten aanzien van bescherming van gevoelige groepen.
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.2.4 Geur

7.2.4.1 Algemeen
Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening houden met geur door activiteiten in de omgeving van geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:
- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven)

Aanvaardbare geurhinder
De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan de locaties vast waar waarden voor geur gelden. Sommige activiteiten kennen afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

De gemeente Nijmegen heeft nog geen normen voor geurhinder in het omgevingsplan opgenomen. Om te bepalen of sprake is van aanvaardbare geurhinder, hanteert de gemeente het Gelders geurbeleid als toetsingskader. In het Gelderse geurbeleid is de eerste stap het vaststellen hoe (on)aangenaam de geur is die vrijkomt bij het bedrijfsproces. Daar zijn normen voor ontwikkeld (hedonische schaal). De mate van (on)aangenaamheid van de geur, de zogenoemde hedonische waarde, wordt vastgesteld volgens de Nederlandse Voor Norm (NVN) 2818.

7.2.4.2 Toetsing
Het plan valt niet binnen de invloedssfeer van geurproducerende milieubelastende activiteiten waarvoor het Gelders geurbeleid als toetsingskader moet dienen en voldoet daarmee aan het criterium aanvaardbare geurhinder.

7.2.4.3 Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.2.5 Bodem

7.2.5.1 Algemeen
Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. Daaronder wordt ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem verstaan. Onder de Omgevingswet is het wettelijk instrumentarium voor de bodem gebaseerd op drie pijlers:
1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, moet op grond van het Bkl (artikel 5.89i en 5.89j) worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook het aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van bodemonderzoek als bedoeld in paragraaf 5.2.2 van het Bal noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.5.2 Toetsing
Voorliggende bopa maakt de bouw van woningen mogelijk. Een woning is een bodemgevoelige gebouw. Dit betekent dat in dit geval een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie mogelijk wordt gemaakt. De locatie ligt in het in het omgevingsplan aangewezen bodemkwaliteitsgebied “[BODEMKWALITEITSGEBIED]”. In het

kader van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen en om te kunnen onderbouwen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is binnen het besluitgebied een (aantal) voorafgaand(e) bodemonderzoek(en) uitgevoerd, conform de daarvoor geldende NEN-normen.

Uit het bodemonderzoek (bijlage 1: Aelmans, kenmerk AMO250179.009/PSW, 14 augustus 2025) blijkt dat in de bodem ten hoogste licht verhoogde gehalten zijn aangetoond van enkele metalen en PAK. De aangetoonde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige en voorgenomen toekomstige bodemgebruik.

7.2.5.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl. Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente. Gezien het voorgaande is voldoende verzekerd dat de bodemkwaliteit binnen het besluitgebied voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit.

7.2.6 Water

7.2.6.1 Algemeen

Weging van de waterbelangen
Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Bkl volgt, dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een bopa rekening dient te houden met de waterbelangen. Deze waterbelangen zijn belegd bij verschillende overheden. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling de belangen van de andere overheden/waterbeheerders raakt, moet vroegtijdig afstemming plaatsvinden over manieren waarop de ruimtelijke ontwikkeling en de waterbelangen optimaal kunnen samengaan.

Water en bodem sturend
Volgens de Nijmeegse Klimaatadaptatiestrategie vormt het natuurlijk water en bodemsysteem het uitgangspunt bij stedelijke ontwikkelingen. We bouwen bij voorkeur niet op locaties waar dit vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet gewenst is, zoals in de droogdalen(langgerekte laagten) en gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden. Als we op basis van een integrale afweging toch voor de betreffende locatie kiezen, moet de bouw zodanig plaatsvinden, dat dit geen nadelige invloed heeft op de natuurlijke waterhuishouding.

Beheer van watersystemen
Uit de instructieregels van het Bkl volgt, dat de gemeenteraad rekening dient te houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Dit betekent dat er sprake is van een motiveringsverplichting en een impliciete overlegverplichting. Het doel is om op deze wijze bij ruimtelijke planprocessen vroegtijdig afstemming te laten plaatsvinden tussen de betrokken overheden, en gezamenlijk te zoeken naar manieren waarop ruimtelijke ontwikkelingen en waterbelangen optimaal kunnen samengaan.

Waterbeheerprogramma 2022-2027: Versterken. Verbinden. Vergroenen.
Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het waterbeheerprogramma. Hierin stuurt het waterschap onder andere aan op het verbeteren van de waterkwaliteit en op ‘slim waterbeheer’. Hierbij geldt de volgende strategie: We moeten als eerste (grond)water zien vast te houden (infiltreren) en bergen voordat we het afvoeren. Daarnaast moeten we zuiniger omgaan met water. Hierbij volgen we de route van vroegtijdige waterbesparing naar beperking van watergebruik. We doen dit om minder afhankelijk te zijn van de aanvoer van water. Als de voorgaande stappen onvoldoende opleveren, moeten we als maatschappij leren accepteren dat er tijdelijk overlast of schade kan ontstaan. Bij het volgen van deze route gaan we ervan uit dat de ruimtelijke inrichting van gebieden is afgestemd op de beschikbaarheid van zoet water.

Waterschapsverordening
De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. In deze verordening staan onder andere:
1. Regels om schade aan dijken en oevers te voorkomen;
2. Regels voor onderhoud van onder andere sloten en beken;

3. Regels om watertekort, wateroverlast en vervuiling te voorkomen.

De waterschapsverordening is bovendien van toepassing wanneer er sprake is van een lozing, onttrekking van water, aan- of afvoer van water of werkzaamheden bij dijken en wateren. In deze situaties moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij het waterschap bevoegd gezag is.

Voorkomen wateroverlast
In de Klimaatadaptatiestrategie Nijmegen 'Samen voorbereid op het weer van de toekomst (2023)' wordt voor de verwerking van het hemelwater aangesloten bij de landelijke Maatlat voor een Groene en Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving. Deze landelijke maatlat geeft aan dat er een range van 40 tot 70 millimeter water moet worden verwerkt op privaat terrein, of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen binnen het besluitgebied, of binnen de watersysteemgrenzen. Hierbij hanteren we de volgende voorkeursvolgorde:
1. Besparen en benutten; het ontwerp van nieuwbouwwoningen dient te voorzien in waterbesparende maatregelen.
2. Vasthouden en infiltreren; bij voorkeur oppervlakkig.
3. Bergen; alleen als het niet anders kan, kan het hemelwater worden afgevoerd.

De gemeente Nijmegen wil voorkomen dat het hemelwater het bodem- en watersysteem vervuilt. Daarom moet afstromend hemelwater zo schoon mogelijk blijven. Dit betekent dat er geen uitlogende bouwmaterialen mogen worden gebruikt. Om wateroverlast te voorkomen, moeten gebouwen zo worden gebouwd, dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 mm in een uur. Dit kan bijvoorbeeld door het vloerpeil 20 cm boven het hoogste deel van de weg aan te leggen.

7.2.6.2 Toetsing
Voor deze ontwikkeling geldt dat 40 tot 70 mm van het afstromende hemelwater op privaat terrein verwerkt moet worden. De infiltratie van dat water in de bodem heeft de voorkeur. Het besluitgebied ligt binnen de grenzen van grondwaterbeschermingsgebied Heumensoord. Voor het infiltreren van hemelwater in de bodem is de provincie Gelderland het bevoegd gezag. Via een omgevingsverordening heeft de provincie regels opgesteld voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden.

De infiltratie van hemelwater in de bodem is alleen onder voorwaarden toegestaan. Indien van de perceeleigenaar redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel kan van de verplichting worden afgeweken. In dat geval moet afstromend hemelwater geborgen worden en vertraagd naar de riolering afgevoerd worden.

Voor dit plan moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de opvolgende aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn. Het indienen van een niet goedgekeurd waterhuishoudkundig plan betekent een niet ontvankelijke aanvraag.

Aanvragen rioolaansluiting
Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering, moet een aanvraag worden ingediend bij Stadsbeheer Water en 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.

Afvalwater en hemelwater moeten zowel in het gebouw als in het terrein gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Hemelwater mag ter plekke van de perceelgrens alleen bovengronds naar de openbare ruimte te stromen. Op het perceel zelf is ondergrondse afvoer wel toegestaan. Afvalwater moet op de vuilwaterriolering aangesloten worden. Alle particuliere voorzieningen van de riolering dienen zich op particulier terrein te bevinden. Hiertoe behoort ook de verplichte controleput die zich in elke lozingsleiding dient te bevinden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

Let op bij gescheiden stelsels dat foutieve aansluitingen voorkomen worden omdat deze de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden.

7.2.6.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw voorziet in de aanleg van een waterberging van ten minste 70 liter per vierkante meter aan te brengen verhard oppervlak.
2. Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw een door de gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundig plan bevat en daaraan te blijft voldoen.

7.3 Klimaatadaptatie

7.3.1 Algemeen

Het klimaat verandert. Ook in Nijmegen ervaren we de laatste jaren steeds vaker wateroverlast, extreme hitte en droogte. Nijmegen wil deze problemen aanpakken door in 2050 klimaatbestendig te zijn. De klimaatadaptatiestrategie 'Samen voorbereid op het weer van de toekomst' (college 31 oktober 2023) beschrijft de aanpak om dit doel te bereiken. In deze strategie staan per thema onze hoofddoelen:

- Droogte: langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, fundering, wegen, groen, grond- en oppervlaktewater en vitale en kwetsbare functies.
- Hitte: een gezonde groene fysieke leefomgeving, met voldoende koelteplekken. Vitale en kwetsbare functies, groengebieden en ecologische verbindingen zijn bestand tegen hitte.
- Wateroverlast: hevige neerslag leidt niet tot schade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies blijven beschikbaar.
- Gevolgbeperking overstroming: we zorgen voor gevolgbeperking van overstromingen bij overstroombare gebieden langs de Waal en buitendijkse gebieden.

Daarnaast staan in deze strategie stadsbrede doelstellingen voor droogte, hitte en wateroverlast, waarmee we invulling geven aan wat we in Nijmegen verstaan onder klimaatadaptatie. In de klimaatadaptatiestrategie beschrijven we aan de hand van leidende principes en prestatie-indicatoren hoe we onze doelstellingen willen bereiken. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt hieraan getoetst.

In de klimaatadaptatiestrategie zijn een aantal prioritaire gebieden benoemd. Op deze locaties zijn extra inspanningen nodig om de doelstellingen te bereiken. De prioritaire gebieden willen we in 2035 hebben aangepakt. Op overige locaties worden de klimaatdoelstellingen bereikt door deze doelen te verbinden aan ruimtelijke ontwikkelingen.

7.3.2 Toetsing

Voor dit besluitgebied geldt:

Droogte

- Bij nieuwbouw verwerken we 40 tot 70 millimeter hemelwater:
    - Hemelwater houden we zoveel mogelijk vast op de plek waar het valt. Voor nieuwbouw hanteren we de landelijke maatlat. Hierbij geldt dat er een range van 40 tot 70 millimeter water op het privaat terrein of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen moet worden verwerkt.
    - Het afstromend hemelwater mag de bodem of waterkwaliteit niet negatief beïnvloeden;

- We hanteren het groen, tenzij principe: we vergroenen waar het kan. Verhardingen passen we alleen toe, waar het echt noodzakelijk is;
- We kiezen voor klimaatbestendige beplanting, die is afgestemd op bodem en grondwater.

Hitte
Bij de nieuwbouw wordt daarnaast gestreefd om tussen de 40% en 50% van de oppervlakken uitgevoerd met warmtereflecterende materialen uit te voeren. Het toepassen van groendaken op de gebouwen wordt op dit moment nog niet overwogen. Wel wordt bij de realisatie van de gebouwen de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie worden toegepast. Hiermee wordt er ten opzichte van de huidige situatie een enorme verbeterslag gemaakt. Het gehele project is erop gericht om een kwaliteitsverbetering te behalen.
Aangezien het toekomstige woongebouwen aanzienlijk beter geïsoleerd zal zijn dan de huidige, verouderde bebouwing, en er voldoende koeltegebieden in de omgeving aanwezig zijn, worden geen risico's verwacht ten aanzien van hittestress.
Te goed geïsoleerde woningen zonder ventilatie en koelingsmogelijkheden leiden er echter toe dat hitte juist langer in de woning blijft hangen. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal daarom meer aandacht zijn voor hitte in de woning en bijbehorende koeltevraag. Er wordt aanbevolen om ventilatie met warmteterugwinning en bypass toe te passen. Dit geeft de mogelijkheid om in de zomer, de koele avondlucht rechtstreeks de woning in te brengen. Ook kan in de planuitwerking aandacht worden besteed aan het toepassen van zomernachtluiken.
Een verder aandachtspunt bij het voorkomen van hittestress is de aanwezigheid van koeltegebieden. Het park en Heumensoord kan als koeltegebied worden gezien. Voor het besluitgebied geldt dat dit koeltegebied zich op korte afstand bevindt. zijn er voldoende koeltegebieden aanwezig in de directe omgeving.

Wateroverlast
Bij nieuwbouw moet zodanig gebouwd worden, dat er geen schade optreedt bij een bui van 70 millimeter per uur Dit kan bijvoorbeeld door het vloerpeil van de woningen minimaal 20 centimeter te verhogen ten opzichte van het hoogste punt van de openbare weg.
Aan de omgevingsvergunning wordt de volgende voorwaarde verbonden:
Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw voorziet in de aanleg van een waterberging van ten minste 70 liter per vierkante meter aan te brengen verhard oppervlak.

7.3.3 Conclusie
Bij de planvorming is wel rekening gehouden met klimaatadaptatie.

7.4 Duurzaamheidsaspecten

7.4.1 Algemeen

Eén van de vier hoofdopgaven van de omgevingsvisie is het streven naar een duurzame stad. Nijmegen heeft de ambitie 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 klimaatneutraal zijn hierbij centrale (samenhangende) thema's. De hoofdambities van Nijmegen voor duurzaamheid richten zich op de energietransitie (streven klimaatneutraal in 2050), stimulering van circulaire economie (streven circulaire regio in 2050) en klimaatadaptatie (streven volledig klimaatneutrale stad in 2050).

7.4.2 Energie

7.4.2.1 Algemeen
Nijmegen heeft zich tot doel gesteld uiterlijk in 2050 klimaatneutraal en aardgasvrij te zijn. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren. Het gaat daarbij om het minimaliseren van zowel de energievraag van gebouwen als die van bedrijfsprocessen. De energie die we dan nog gebruiken wekken we zoveel mogelijk duurzaam op. We streven naar slimme, lokale energieoplossingen, bijvoorbeeld door lokale, duurzame

energie tijdelijk op te slaan en vraag en aanbod onderling af te stemmen. Daarnaast streven we naar netbewuste nieuwbouw. Daarbij ontwikkelen we nieuwbouw met zo min mogelijk impact op het elektriciteitsnet. Zo kunnen we ook met de huidige netcongestie zo veel mogelijk nieuwbouw blijven realiseren.

Aardgasvrij
Nieuwbouw in de bestaande stad en de Waalsprong is aardgasvrij. De Waalsprong valt binnen het concessiegebied van het warmtenet. Nieuwbouw in de Waalsprong moet hier verplicht worden aangesloten op het warmtenet. Daarnaast heeft Nijmegen de ambitie om de bestaande stad van het aardgas te halen en delen van de stad aan te sluiten op een nog aan te leggen warmtenet. Waar dit kan, sluiten we nieuwbouw zoveel mogelijk aan op dit warmtenet. In delen van de stad waar (nog) geen warmtenet is, streven we naar nieuwbouw met warmtesystemen met zo laag mogelijke impact op het elektriciteitsnet. Dit kan bijvoorbeeld door de toepassing van bodemenergiesystemen. Dit is een belangrijke stap in het netbewust ontwikkelen van nieuwbouw.

7.4.2.2 Toetsing

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

Voor de realisatie van het nieuwe woongebouw wordt de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie toegepast. De nieuw te realiseren woongebouwen zullen klimaatneutraal functioneren. De toekomstige woningen wordt door middel van een berekening getoetst aan de BENG-norm.
De BENG staat in dit geval voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna-energieneutraal' zijn. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld zonneboilers voor warm water, warmtepompen of zonnepanelen voor elektriciteit, waardoor de woongebouwen c.q. woningen zelfvoorzienend wordt. Talis vindt duurzaamheid en betaalbaarheid (lage woonlasten) belangrijk. Niet voor niets zijn dit twee van de vijf speerpunten van het ondernemingsplan van Talis. Energiezuinig en aardgasvrij bouwen vinden is belangrijk omdat Talis in 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad wil hebben.
Naast de BENG-norm wordt er ook aandacht besteed aan een toekomstbestendige waterberging en duurzaam materiaalgebruik. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de energietransitie.

7.4.2.3 Conclusie

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente. Bij de planvorming is voldoende rekening gehouden met energie aspecten.

7.4.3 Circulariteit

7.4.3.1 Algemeen

De regio Arnhem-Nijmegen wil zich profileren als circulaire regio. Vanaf 2030 wil de regio minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een circulaire leefomgeving. We streven ernaar om zoveel mogelijk conceptueel, modulair en losmaakbaar (demontabel) te bouwen. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare organische bouwmaterialen (bijvoorbeeld hout, hennep, vlas, etc.). De Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR methodiek) kan gebruikt worden als ontwerptool en beoordelingsmethodiek om de duurzaamheid van gebouwen in beeld te brengen.

In de Grond-, weg- en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van het manifest duurzaam GWW; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Uitgangspunt is om zo min mogelijk verharding toe te passen en waar verharding nodig is te kijken naar meer duurzame oplossingen, zoals klinkers of duurzaam asfalt.

7.4.3.2 Toetsing
Bij de realisatie van het nieuwe woongebouw ligt de nadruk op circulair en modulair bouwen. Dit betekent dat het ontwerp en de uitvoering van het gebouw gericht zijn op het minimaliseren van grondstofverbruik en het maximaliseren van hergebruik van materialen, zowel tijdens de bouw als na de levensduur van het gebouw.

Tijdens de sloop van het bestaande pand zal volgens circulaire principes worden gewerkt. Een groot deel van de materialen zal worden hergebruikt, waaronder waardevolle grondstoffen zoals beton, staal en hout. Van de hergebruikte materialen worden een groot deel binnen een straal van 10 km hergebruikt, waardoor niet alleen de ecologische voetafdruk werd verkleind, maar ook logistieke bewegingen geminimaliseerd werden. Dit resulteert in een efficiënter proces en een verlaging van de transportgerelateerde CO2-uitstoot.

Daarnaast worden de gebouwen zelf ontworpen met een modulair en flexibel karakter, waardoor het in de toekomst eenvoudig kan worden aangepast zonder grote sloop- of bouwwerkzaamheden. Dit verlengt de levensduur van de gebouwen en maakt het beter bestand tegen toekomstige veranderingen in gebruik of regelgeving. Het gebruik van modulaire elementen vergemakkelijkt ook de afvoer en herbestemming van materialen wanneer de gebouwen aan het einde van zijn levensduur komen.

7.4.3.3 Conclusie
Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente. Bij de planvorming is voldoende rekening gehouden met circulariteit.

7.4.4 Conclusie
Het aspect 'Duurzaamheid' vormt op basis van het bovenstaande geen belemmering voor het voornemen.

7.5 Natuur- en landschapsaspecten

7.5.1 Soortenbescherming

7.5.1.1 Algemeen
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f).

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora-en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

7.5.1.2 Toetsing
Er is door Econsultancy een onderzoek uitgevoerd, d.d. 10-12-2024, zie bijlage 2 bij deze motivering. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen beschermde functies voor planten en dieren in het besluitgebied aanwezig zijn.

7.5.1.3 Conclusie
Bij de planvorming is wel rekening gehouden met soortenbescherming. Er zijn geen beschermde functies in het besluitgebied aanwezig.

7.5.2 Gebiedsbescherming

7.5.2.1 Algemeen
De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000
Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In en om Nijmegen liggen de Natura 2000-gebieden 'Uiterwaarden Waal' en de 'Gelderse Poort', als onderdeel van het gebied ‘Rijntakken’. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als ‘Natura 2000-activiteit’. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Voor activiteiten die mogelijk leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied moet er per geval een stikstofbeoordeling worden gemaakt. Dit om in beeld te brengen of deze activiteit invloed heeft op een Natura 2000-gebied en te beschouwen is als een Natura 2000-activiteit (activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.)

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincie. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden. We verwijzen hiervoor naar paragraaf 3.3 van deze motivering.

Houtopstanden buiten de bebouwingscontouren
Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is een onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers of andere houtachtige gewassen. Het (deels) vellen ervan zorgt ervoor dat die verdwijnen of beschadigd raken. Herbeplanten zorgt voor nieuwe houtopstand.

Om bossen te beschermen en vanwege internationale regels geeft het Rijk regels voor het vellen van houtopstanden, herbeplanten, het verhandelen en bezit van hout(producten). Degene die zo’n activiteit uitvoert, moet voldoen aan die regels, zoals de specifieke zorgplicht. Ook kan een meldingsplicht gelden.

Deze rijksregels gelden alleen voor houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap (voormalig buiten de bebouwde kom). Daarbij gelden op deze rijksregels een aantal uitzonderingen. Die uitzonderingen staan in het Bal (artikel 11.111).

7.5.2.2 Toetsing

Significante stikstofdepositie op overbelaste gebieden van de Rijntakken veroorzaakt negatieve gevolgen op dit Natura 2000-gebied. Om deze negatieve gevolgen te voorkomen is het noodzakelijk dat een project geen significante stikstofdepositie heeft. Daarom is het verplicht dat mobiele werktuigen die ingezet worden voldoen aan de eisen van het convenant Schoon en Emissieloos bouwen (SEB). Bovendien speelt de afstand van het project tot de Rijntakken een rol bij het stikstofprobleem. Hoe korter de afstand tot de Rijntakken is, hoe sneller de grens van significante stikstofdepositie bereikt wordt. Voor projecten die dicht bij de Rijntakken plaatsvinden kan, boven op het SEB, inzet van elektrische mobiele werktuigen nodig zijn om te voldoen aan de grenswaarden.

Volgens de stikstofberekening is de toename van stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kleiner dan 0,00 mol/ha/jr. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn op voorhand uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius, zie bijlage 3.

7.5.2.3 Conclusie

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met gebiedsbescherming. De omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit staat de uitvoerbaarheid van de bopa niet in de weg.

7.5.3 (Hoofd)boomstructuur

7.5.3.1 Algemeen

Bomenplan Nijmegen
Het Bomenplan Nijmegen (2021) vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

De verschillende doelstellingen van dit bomenplan zijn:
- Gezonde bomen die we zo lang mogelijk behouden;
- Bomenkap zoveel mogelijk vermijden;
- Aanplant van bomen zoveel mogelijk stimuleren en
- Dat de belangrijkste bomen in de stad een groene beschermende verbindende structuur vormen.

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

Hoofdboomstructuur
We willen dat de belangrijkste bomen in de stad samen een groene beschermde verbindende structuur vormen die de stad dooradert. Uitgangspunt voor de hoofdboomstructuur zijn drie belangrijke waarden voor de stad, die het belang van instandhouding en uitbreiding of versterking rechtvaardigen. We richten ons op:

1. Beeldkwaliteit: lommerrijk groen en statige lanen
2. Ecologie: verbindingselementen en bevordering van biodiversiteit
3. Cultuurhistorie: historische (veld)wegen en monumentaal stadsgroen

We combineren de hoofdboomstructuur met andere doelen zoals de gezonde stad, klimaatadaptatie en beleving.

Netwerk in de wijken
Het is echter niet voldoende om alleen in te zetten op de hoofdboomstructuur. Ook een fijnmazig netwerk van bomen op wijkniveau is van groot belang: het vormt de routes om te bewegen, te wandelen en te fietsen in de wijk. Het maakt een

buurt gezond, aantrekkelijk en leefbaar. Het voorkomt hitte-eilanden dichtbij huis en maakt de stad, juist in de wijken, klimaatadaptief.

De hoofdboomstructuur vormt samen met het groen in de wijken, de totale groenstructuur van de stad Nijmegen. In de afbeelding is te zien dat het plangebied grenst aan een plek waar groene structuren aanwezig zijn. Deze dienen behouden te blijven.

7.5.3.2 Toetsing
In het plangebied bevinden zich geen bomen en dus ook geen boomstructuren.

7.5.3.3 Conclusie
Bij de planvorming is wel rekening gehouden met de gemeentelijke (hoofd)groenstructuur. Er is geen raakvlak met de gemeentelijke hoofdgroenstructuur.

7.5.4 Invasieve exoten

7.5.4.1 Algemeen
In de Europese Unie (EU) neemt het aantal invasieve exoten snel toe. Speerpunt van EU-brede aanpak is het terugdringen van ongewenste effecten op biodiversiteit en ecosystemen door beperking van import, handel, transport, bezit, gebruik, kweek en uitzetten van invasieve exoten die zijn opgenomen in de zo genoemde Unielijst. De Unielijst heeft een dynamisch karakter. De EU-verordening vereist drie opeenvolgende beheerstappen om schade door invasieve exoten te beperken: 1 voorkomen van introductie; 2 vroegtijdig signaleren en snel elimineren; 3 populatiebeheersing en indammen verspreiding. Voor elke te bestrijden soort is maatwerk nodig en invulling wordt aan individuele lidstaten overgelaten. Het Team Invasieve Exoten is door de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit opgericht en ondersteunt het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit bij de uitvoering van het exotenbeleid. Het team richt zich vooral op exoten die schadelijk zijn voor de natuur, maar heeft ook oog voor schade aan de volksgezondheid, economie en veiligheid.

7.5.4.2 Toetsing
Binnen het plangebied zijn geen aanwijzingen voor aanwezigheid van invasieve exoten.

7.5.5.3 Conclusie
Bij de planvorming is wel rekening gehouden met invasieve soorten. Tijdens de uitvoering dient ten alle tijden rekening gehouden te worden met invasieve exoten. Bij waarneming van invasieve exoten die op de EU-lijst staan dient dit gemeld te worden.

7.5.5 Eindconclusie natuur- en landschapsaspecten
Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl.
Gezien het voorgaande is voldoende verzekerd dat de natuur- en landschapsaspecten binnen het besluitgebied voldoen aan de instructieregels uit het Bkl.

Het plan is getoetst aan de instructieregels uit de provinciale verordening.
Gezien het voorgaande is voldoende verzekerd dat de natuur- en landschapsaspecten binnen het besluitgebied voldoen aan de instructieregels uit de provinciale verordening.

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.
Gezien het voorgaande is voldoende verzekerd dat de natuur- en landschapsaspecten binnen het besluitgebied voldoen aan het gemeentelijk beleid.

7.6 Erfgoedaspecten

7.6.1 Archeologie en cultuurhistorie

7.6.1.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is het (zoveel mogelijk) behouden van archeologische resten in de bodem (in situ) en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Het cultureel erfgoed van Nijmegen bestaat uit gebieden, objecten, gebouwen, structuren en ensembles vanaf de vroege prehistorie tot het recente verleden. Het cultureel erfgoed maakt deel uit van onze identiteit en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de stad. Veel van het cultureel erfgoed is beschermd als monument. Onze ambities voor het cultureel erfgoed zijn opgenomen in de omgevingsvisie en in de Erfgoedstrategie 2020. De regels zijn opgenomen in de Erfgoedverordening Nijmegen 2021 en het Omgevingsplan gemeente Nijmegen (voorheen Facetbestemmingsplan Archeologie 2023).

In het Bkl (artikel 5.130) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd en regels ter voorkomen van aantasting van beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast is het artikel gericht op het voorkomen van aantasting van de omgeving van monumenten.

Omgeving van het monument
Nieuw aan de Omgevingswet is de instructieregel voor cultureel erfgoed (bovengronds en ondergronds) ter bescherming van *de omgeving van* monumenten. Hierbij is het de bedoeling dat in het omgevingsplan regels worden gesteld om aantasting van de omgeving van monumenten te voorkomen. Het gaat bij dit onderdeel niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Omdat de omgeving van een monument verschillend kan zijn, gaan we werken met procesregels in het omgevingsplan. Dit betekent dat we bij afwijkingen van het omgevingsplan onderzoeken of de nieuwe ontwikkeling van invloed is op de omgeving van het monumenten.

UNESCO-werelderfgoed
Nijmegen is onderdeel van de Romeinse Limes. De Romeinse Limes is door UNESCO aangewezen als een gebied van uitzonderlijke universele waarde en heeft daarmee de status van UNESCO-werelderfgoed verworven. De algemene rijksregels voor werelderfgoed staan in hoofdstuk 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Daarin worden regels gesteld aan de volgende activiteiten:

- activiteiten die effect hebben op werelderfgoed;
- activiteiten die direct of indirect gevolgen kunnen hebben voor werelderfgoed.

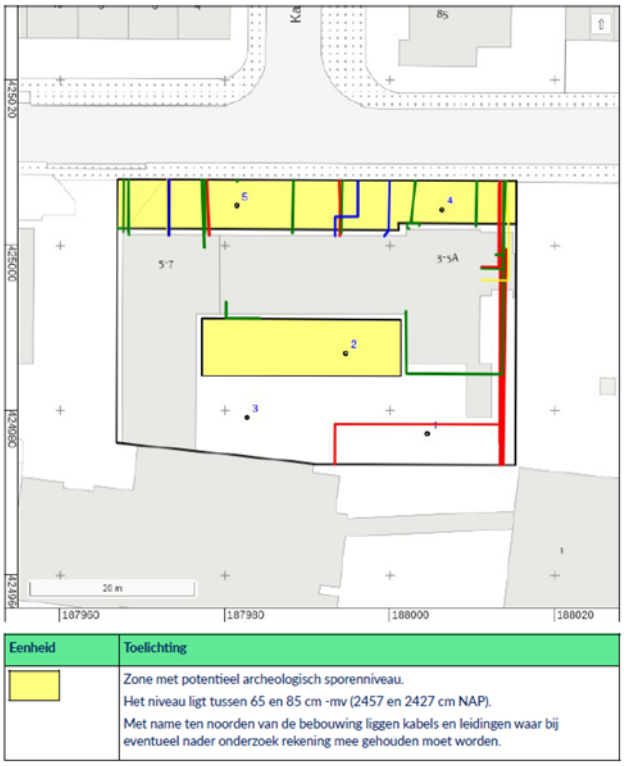
Regels voor archeologie
Om op een passende en effectieve wijze zorg te kunnen dragen voor het kostbare Nijmeegse bodemarchief wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de regels voor archeologie in het omgevingsplan (waarin het voorheen geldende ‘Facetbestemmingsplan Archeologie 2023’ is opgenomen).

7.6.1.2 Toetsing

Archeologie
Van toepassing is het archeologisch beleid met de bijbehorende archeologische beleidskaart op basis van het omgevingsplan. Het besluitgebied is aangeduid met 'Waardengebied archeologie – middelhoge verwachtingswaarde'.
Deze grond wordt gezien als een gebied met een mogelijke archeologische waarde. Voor dit terrein geldt er een oppervlaktevrijstellingsgrens van 500 m2 en diepte vrijstelling van 30 cm -mv (maaiveld). Bodemingrepen van meer dan 500m2 en die dieper reiken dan 30 cm -mv (maaiveld) zijn op deze gronden vergunningplichtig.
De geplande werkzaamheden overschrijden de archeologische ondergrens. Om deze reden dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In de opdracht van BOOT heeft Bureau voor Archeologie in december 2025 een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Stuwwallen' op fluvioglaciale afzettingen (sandr) bestaande uit grof zand en grind waarin zich holtpodzolgronden hebben ontwikkeld.
Op 18e eeuwse landkaarten is het plangebied onderdeel van de Mooker Heide. Begin 19e eeuw zijn grote delen van de heide omgezet naar bouwland, waaronder de locatie van het plangebied. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een 19e eeuws klooster waar in de Tweede Wereldoorlog militairen waren gelegerd. De noordrand van het kloosterterrein ligt ongeveer op de zuidgrens van het plangebied. In de jaren zestig van de 20e eeuw wordt in het plangebied het Lekeninstituut gebouwd dat later wordt verbouwd tot een complex met bejaardenwoningen.

In het plangebied zijn vijf boringen gezet tot maximaal 170 cm -mv. Hieruit blijkt dat de ondergrond bestaat uit grindhoudende grofzandige fluvioglaciale afzettingen. Hierin hebben zich onder natuurlijke omstandigheden grindhoudende holtpodzolgronden ontwikkeld. Dit bodemtype is bij drie van de vijf boorpunten nog deels aanwezig, bestaande uit een A-horizont (bouwvoor) en een moder B-horizont op C-horizont. De top van de natuurlijke bodem, voor zover deels intact, is een potentieel archeologisch sporenniveau.



De zone met een potentieel archeologisch sporenniveau is weergegeven in een afbeelding. Het niveau (top B-horizont) ligt tussen 65 en 85 cm -mv (2457 en 2427 cm NAP). Als in de gele zone dieper gegraven wordt dan 35 cm-mv (65 cm - mv met veiligheidsmarge van 30 cm) dan worden mogelijk archeologische resten verstoord en wordt aanbevolen nader onderzoek te doen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.
Aan de zuidzijde is nader onderzoek alleen mogelijk na sloop van de bebouwing in verband met ontoegankelijkheid van het ommuurde terrein voor een graafmachine. Aan de noordzijde moet rekening worden gehouden met kabels en leidingen.

Afbeelding met advieskaart. Voor bodemactiviteiten in de gele zone dient eerst archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Cultuurhistorie
In het besluitgebied en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden/elementen aanwezig

7.6.1.3 Conclusie
Het plan is getoetst aan de instructieregels uit het Bkl en Bal.

Het plan is getoetst aan het beleid van de gemeente.
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Aan de omgevingsvergunning is vanuit het aspect 'Archeologie' wel een voorwaarde verbonden. Deze bopa is uitvoerbaar voor het aspect 'Archeologie' als er de bodemverstorende werkzaamheden in de gele zone dieper dan 35 cm -mv plaatsvinden er vervolgonderzoek plaats vindt. De geschikte wijzen voor het bepalen of archeologische resten aanwezig zijn die zich hoofdzakelijk manifesteren is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. De werkwijze van het eventuele proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Buiten de gele zone kunnen bodemingrepen plaats vinden zonder archeologisch onderzoek. Hier geldt alleen de melding voor archeologische toevalsvondsten.

7.7 Veiligheidsaspecten

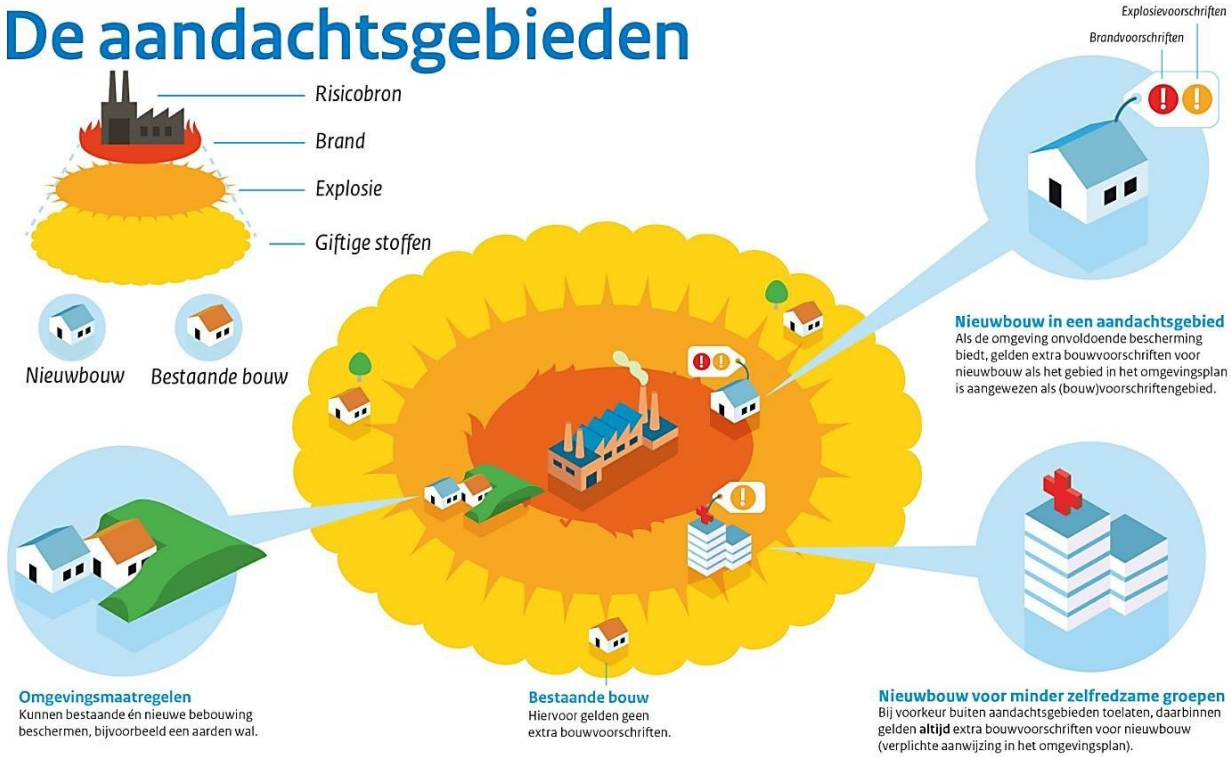
7.7.1 Omgevingsveiligheid

7.7.1.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en risico's door windturbines. Het risico wordt bepaald door de kans op een incident per jaar te vermenigvuldigen met het aantal slachtoffers dat kan vallen op een bepaalde locatie of in een gebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Naast deze risicobenadering is in de Omgevingswet een effectbenadering geïntroduceerd met het begrip 'aandachtsgebieden'. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10-6). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico voor (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl). Het plaatsgebonden risico wordt op basis van de vastgestelde afstanden vastgelegd in een contour.

Groepsrisico
Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. (artikel 5.15 van het Bkl).



Afbeelding: aandachtsgebieden (bron: www.aandeslagmetdeomgevingswet.nl).

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren (effectgebieden en geen risico-afstanden) zichtbaar op de kaart (Zie Atlas Leefomgeving op www.atlasleefomgeving.nl, Register externe veiligheid), zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken. De gemeente mag een brand- of explosie –aandachtsgebied (of delen ervan) aanwijzen als voorschriftengebied waardoor er extra bouwkundige eisen gaan gelden voor nieuwe gebouwen.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperk kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage VI). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen; de meeste basisscholen, kinderdag- verblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw of op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren, aandachtsgebieden en het groepsrisico. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het toedelen van functies aan locaties. Daarnaast moet het bevoegd gezag motiveren (artikel 5.14 Bkl) waarom van een brand- en/of explosie-aandachtsgebied een voorschriftengebied wordt gemaakt als in dit gebied nieuwe (beperkt-) kwetsbare gebouwen mogelijk worden gemaakt.

7.7.1.2 Toetsing
In de omgeving bevinden zich geen risicobronnen. Er liggen dan ook geen risicocontouren of aandachtsgebieden over het plangebied.

7.7.1.3 Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.7.2 Kabels en leidingen

7.7.2.1 Algemeen
Er kunnen kabels en leidingen in of nabij het besluitgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, rioleringsleidingen of gasleidingen), beschermingszones en dergelijke. Kabels en leidingen zijn onderdeel van de fysieke leefomgeving, waarvoor gemeenten regels moeten stellen, gericht op het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten (artikel 2.1 Ow).

Incidenten met kabels en leidingen kunnen zorgen voor ongemak, maar ook voor gevaar, (maatschappelijke) ontwrichting of (milieu)schade. Daarom is het van belang rekening te houden met kabels en leidingen.

7.7.2.2 Toetsing
In of nabij het besluitgebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die van invloed zijn op de planvorming.

7.7.2.3 Conclusie
Er zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van deze bopa.

7.7.3 Ontplofbare Oorlogsresten

7.7.3.1 Algemeen
Het grondgebied van de gemeente Nijmegen is in de Tweede Wereldoorlog langdurig en intensief strijdtoneel geweest. Daarom is in grote delen van de gemeente nog steeds de kans aanwezig op het aantreffen van niet gesprongen explosieven (officiële term tegenwoordig: Ontplofbare Oorlogsresten). In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de afwegingen omtrent het stellen van regels aan activiteiten, is het wenselijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven in het besluitgebied waarop deze bopa betrekking heeft.

7.7.3.2 Toetsing
Uit de informatie die is opgenomen in de Milieuatlas Nijmegen is het besluitgebied niet verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van afgeworpen munitie, dumpmunitie en geschutsmunitie. Het terrein aan de linkerzijde van het plangebied is in het verleden onderzocht op OO, waarbij grote aantallen zijn aangetroffen. Hier ging het om overwegend naoorlogs ongeroerde grond.



Figuur 5: Groen en bruin = eerder op OO onderzocht gebied.

7.7.3.3 Conclusie

Bij de planvorming is rekening gehouden met niet gesprongen explosieven. Grondroerende werkzaamheden binnen het besluitgebied kunnen regulier worden uitgevoerd, echter met gebruikmaking van het protocol "toevalsvondst van een explosief" (verkrijgbaar bij 5.1.2e @nijmegen.nl) dat vóór aanvang van de werkzaamheden besproken moet worden met de aannemer. Bij meer dan 1 toevalsvondst moet er overleg komen over een eventuele opschaling naar onderzoek of begeleiding door een opsporingsbedrijf.

7.8 Gezondheidsaspecten

7.8.1 Gezondheid

7.8.1.1 Algemeen

De gezondheid van de mens wordt bepaald door verschillende factoren, waaronder erfelijkheid, leefstijl, toegang tot de gezondheidszorg en de sociale en fysieke leefomgeving. De gemeente Nijmegen is verantwoordelijk voor de volksgezondheid van haar inwoners. Het volksgezondheidsbeleid en de uitvoering daarvan ligt vast in de Gezondheidsagenda. Eén van de speerpunten van deze agenda is een gezonde fysieke leefomgeving. Dit speerpunt is opgenomen in de omgevingsvisie onder 'Groene, gezonde stad'. De fysieke leefomgeving heeft op verschillende manieren invloed op de gezondheid van de inwoners. Denk bijvoorbeeld aan kwaliteit van woningen, luchtkwaliteit, aanwezigheid van groen en inrichting van de openbare ruimte. De Omgevingswet gaat over de inrichting en activiteiten in de fysieke leefomgeving. Eén van de maatschappelijke doelen van deze wet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Bij het verlenen van een bopa willen we rekening houden met het belang van gezondheid van onze inwoners. Het gaat dan om bescherming en bevordering van de gezondheid en om het faciliteren van een gezondere leefstijl.

Bij het bieden van bescherming gaat het om bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging, maar ook tegen ziekteverwekkers uit de veeteelt, elektromagnetische straling en de

gevolgen van klimaatverandering. Dit krijgt in het omgevingsplan onder meer vorm door te voorzien in een scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (milieuzonering) en het stellen van regels voor activiteiten over aspecten als geur, geluid, luchtkwaliteit, trillingen, bodemkwaliteit en hittebestendigheid/verkoeling. Op deze aspecten is ingegaan in de voorgaande paragrafen van deze motivering.

Bij het bevorderen van gezondheid en faciliteren van een gezondere leefstijl gaat het om een aantrekkelijke en veilige inrichting en om maatregelen die bijdragen aan een gezondere leefstijl. Het gaat dan om mogelijkheden tot bewegen, spelen, sporten en ontspanning en om de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen in de buurt. Maar ook om mogelijkheden van het maken van gezonde keuze als het gaat om voeding, ontmoeten, sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Verder gaat het om gedragsbeïnvloedende maatregelen, zoals rookvrije openbare locaties.

De fysieke omgeving kan op verschillende manieren positieve dan wel negatieve invloed hebben op de gezondheid van inwoners. Daarom wordt de invloed van het initiatief op gezondheid van gebruikers en de directe omgeving (naast de verschillende onderdelen) ook in totaliteit bekeken en afgewogen. Een negatief effect op gezondheid vanuit één aspect wordt niet automatisch gecompenseerd door een positief effect op een ander aspect. Dit hangt van de situatie en de betrokken aspecten af.

7.8.1.2 Toetsing

Ten aanzien van de aspecten geluid, geur, trilling, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en bodem worden geen normen overschreden of bijna overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is. Hiermee levert het initiatief een bevorderend effect ten aanzien van gezondheid op. De ontwikkeling vindt in de omgeving van een park en Heumensoord plaats, waarmee bewoners nabij hun woonomgeving groen kunnen beleven.

7.8.1.3 Conclusie

Bij de planvorming is voldoende rekening gehouden met gezondheid.

7.9 M.e.r.-beoordeling

7.9.1. Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan (inclusief bopa) en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling is een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets vindt plaats aan de hand van de criteria van bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

7.9.2 Toetsing

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen’, zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Uit bijlage 5 aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten als gevolg van het project. Een m.e.r.-plicht is niet aan de orde en er is geen nadere noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

7.9.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

8. Financiële haalbaarheid

Overheden zijn bij medewerking aan een ontwikkeling verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de (bouw)activiteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in het omgevingsplan, een bopa of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een projectontwikkelaar. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, net als de definitieve regeling voor het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling is hiermee voldoende aangetoond.

9. Conclusie

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een bopa alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Voor de bopa gelden ook de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies.

9.2 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur;
- Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In voorliggende motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Voorliggend plan is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en speelt in op de lokale woningbehoefte. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het plan voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.
In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9.2 Instructieregels

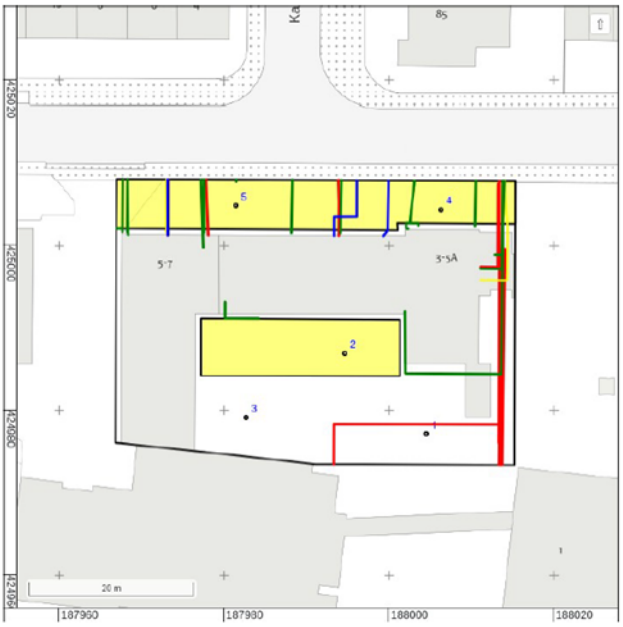
Er is voldaan aan de instructieregels van het Rijk en provincie Gelderland.

9.3 Voorwaarden

Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw voorziet in de aanleg van een waterberging van ten minste 70 liter per vierkante meter aan te brengen verhard oppervlak.
2. Deze bopa is uitsluitend uitvoerbaar voor het aspect water als een opvolgende aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw een door de gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundig plan bevat en daaraan te blijft voldoen.

3. Deze bopa is uitvoerbaar voor het aspect ‘Archeologie’ als er bodemverstorende werkzaamheden in de gele zone dieper dan 35 cm -mv plaatsvinden er voor die locaties vervolg onderzoek plaats vindt.



Eenheid	Toelichting
	Zone met potentieel archeologisch sporenniveau. Het niveau ligt tussen 65 en 85 cm -mv (2457 en 2427 cm NAP). Met name ten noorden van de bebouwing liggen kabels en leidingen waar bij eventueel nader onderzoek rekening mee gehouden moet worden.

De geschikte wijzen voor het bepalen of archeologische resten aanwezig zijn die zich hoofdzakelijk manifesteren is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. De werkwijze van het eventuele proefsleuvenonderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Buiten de gele zone kunnen bodemingrepen plaats vinden zonder archeologisch onderzoek. Hier geldt alleen de melding voor archeologische toevalsvondsten.

10. Verwerking in het omgevingsplan

10.1 Algemeen

Gemeenten hebben de verplichting om buitenplanse omgevingsplanactiviteiten binnen 5 jaar in het omgevingsplan. Als er veel bopa's gelden naast het omgevingsplan, kan het namelijk onduidelijk zijn welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan. Daarom bepaalt artikel 4.17 van de Omgevingswet dat gemeenten een voortdurende bopa verwerken in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de bopa. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032.

10.2 Wijze waarop deze bopa verwerkt wordt

De activiteiten en bouwwerken welke in onderhavige bopa worden beschreven worden conform bij de vergunning behorende voorschriften en ruimtegebruikskaart uiteindelijk verwerkt in het omgevingsplan.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	50