



bestemmingsplan

Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293 -295)

Toelichting

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293 -295)

IDN: NL.IMRO.0268.BP13012-ON01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Beschrijving huidige situatie	11
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	11
2.3	Stedenbouwkundige karakteristieken	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Relevant rijksbeleid	13
3.2	Relevant provinciaal beleid	16
3.3	Relevant gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	23
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2	Wonen	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	25
4.4	Geluid	26
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Bodem	28
4.8	Water	29
4.9	Flora en Fauna	32
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	40
4.11	Verkeer en parkeren	47
4.12	Duurzaamheid	48
4.13	Opsporing Ontplofbare Oorlogsresten (OOO)	50
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Systematiek van de planregels	51
5.3	Beschrijving per bestemming	53
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	55
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1	Inpraak	57
7.2	Overleg	57

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Lichthinderonderzoek
------------------	-----------------------------

Bijlage 2	Akoestisch onderzoek De Hunnerberg
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	Stikstofrapport
Bijlage 7	Quickscan Wnb
Bijlage 8	Notitie aanvullend onderzoek Wnb
Bijlage 9	Ontheffing Wnb
Bijlage 10	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 11	Verkennd booronderzoek grondwal Berg en Dalseweg
Bijlage 12	Bezonningsstudie
Bijlage 13	Actualisering akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek industrielawaai De Roever
Bijlage 15	Zienswijzennota

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De oude schoollocatie aan de Berg en Dalseweg 295 in Nijmegen wordt herontwikkeld naar een duurzaam en groen nieuwbouwplan. Op de voormalige schoollocatie zijn een groen park met circa 69 nieuwbouwwoningen voorzien.

Groen wonen in een park

Op dit terrein van 1,4 hectare wordt een groen, robuust openbaar park met daarin circa 42 appartementen en 27 twee- en drie-onder-een-kap-woningen gerealiseerd. Wonen in het park is de basisgedachte van het nieuwbouwplan. Het groen vanuit het naastgelegen park de Kopse Hof loopt straks door tot aan de voordeur van de nieuwe woningen. Daarnaast is er veel aandacht voor sociale duurzaamheid. Traditionele straten en hoge tuinafscheidingen zult u hier daarom niet aantreffen. Ook geen wegen tussen de woningen door. Hierdoor is er meer ruimte om elkaar te ontmoeten.

Duurzaamheid op één

Het nieuwbouwproject aan de Berg en Dalseweg krijgt buitengewoon duurzame voorzieningen. Uitgangspunt is om er een fossielvrije wijk van te maken. Dit betekent dat er geen fossiele brandstoffen de wijk in gaan voor het verwarmen van je huis of voor de auto.

Om dit te bereiken worden de bewoners van de wijk maximaal gefaciliteerd door het beschikbaar stellen van elektrische deel- en privé leaseauto's, deelfietsen en deelscooters. Daarnaast wordt er energie geleverd vanuit een slim, collectief energiesysteem. Het systeem van de bodemwarmte, de zonnepanelen en de accu's van de elektrische deelauto's worden gecombineerd. Hierdoor profiteren de bewoners van een lage milieubelasting en betaalbare en constante woonlasten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie Berg en Dalseweg 295 ligt in Nijmegen Oost aan de rand van de stad in de directe nabijheid van de gemeentegrens. Het perceel is om meerdere redenen zeer karakteristiek:

- Het perceel ligt op de stuwwal en kent een aanzienlijk hoogteverschil;
- Het plangebied grenst aan het Kops Plateau: een archeologisch monument waar ooit een grote Romeinse militaire nederzetting was;
- Het perceel is gesitueerd op de scheidslijn van diverse landschappen en vormt een overgang tussen de stedelijke bebouwing van de wijken Hunnerberg en Hengstdal, het bosrijke en heuvelachtige landschap van de stuwwal en het uitgestrekte rivierenlandschap.

De planlocatie en de aangrenzende percelen ten noorden van de Berg en Dalseweg beschikken over enorme niveauverschillen en hebben een groen karakter. Ten zuiden van de Berg en Dalseweg ligt een meer verdichte woonomgeving. Hier bevinden zich vooral bouwblokken met rijenwoningen. Ook hier zijn hoogteverschillen aanwezig maar minder sterk dan aan de noordzijde van de Berg en Dalseweg. Opmerkelijk aan het perceel is dat de volledige westzijde grenst aan het terrein van jeugdgevangenis Hunnerberg en dat de gehele oostzijde grenst aan een relatief nieuwe parkzone op de helling tussen de Ubbergseveldweg en de Berg en Dalseweg. In totaal is de planlocatie 1,36 ha groot.

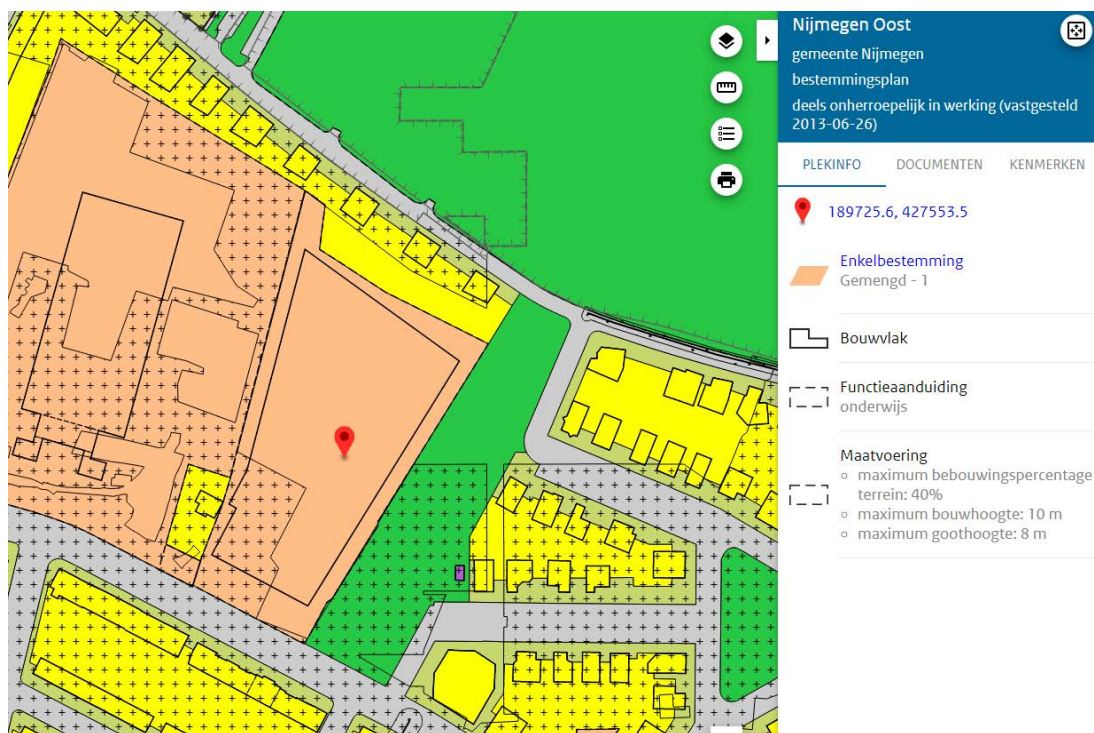
De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert, Sectie K, nummers 825 en 1080. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 13580 m².

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



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen Oost. Dit bestemmingsplan is door de raad op 26 juni 2013 vastgesteld. Onderhavig plangebied heeft de bestemming Gemengd - 1 met de functieaanduiding 'onderwijs'. De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, wonen, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' zijn tevens onderwijsvoorzieningen toegestaan. Het bouwvlak mag tot maximaal 40% bebouwd worden met een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 8 meter.



De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat de bouw- en goothoogte wordt overschreden met het voorziene bouwplan. Tevens wordt het parkachtige karakter van de nieuwe wijk planologisch verankerd door tussen de hoofdgebouwen de gronden te voorzien van een groenbestemming.

Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

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

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

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Op het perceel bevindt zich een voormalig schoolgebouw, gebouwd in twee royale bouwlagen met daarboven een flauwe kap, georiënteerd op de Berg en Dalseweg. De school bestaat uit twee delen die middels een aula en een entreepartij zijn gekoppeld. Op het terrein achter de school bevonden zich tot voor kort een sporthal en een cluster met noodlokalen, die inmiddels zijn afgebroken. In de huidige situatie ligt het achterterrein geïsoleerd zonder relatie met de omgeving.

De beplanting aan de westzijde vormt een buffer tussen het plangebied en de Hunnerberg, bij ontwikkelingen in het plangebied is het gewenst om deze groenzone te behouden en/of te versterken. De groenzone aan de oostzijde van het gebied dient daarentegen juist transparanter te worden om een relatie te leggen met de aangrenzende parkzone en woonbuurt. Het is ook wenselijk om de padenstructuur in het parkje door te zetten naar het plangebied zodat de gebieden op een logische wijze fysiek met elkaar worden verbonden.

De belangrijkste toegang tot de planlocatie bevindt zich aan de Berg en Dalseweg. Aan deze zijde zijn twee bestaande inritten aanwezig. Aan de achterzijde van het terrein is een uitrit op de Ubbergseveldweg.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De komende jaren wordt het plangebied herontwikkeling tot een bijzondere woonbuurt die aansluit bij de unieke eigenschappen van de locatie en zijn omgeving. Het wordt een bijzondere wijk: groen, duurzaam en met veel gedeelde voorzieningen.

Er wordt gebouwd op basis van een landschapsplan dat uitgaat van een 'boskamer op de helling'; het plangebied krijgt aan drie zijdes een natuurlijke groene rand waarin zoveel mogelijk van de bestaande bomen worden opgenomen. Binnenin de kamer wordt een openbaar en autovrij natuurlijk landschap aangelegd, dat het aanwezige hoogteverschil in kleine stappen overbrugt en het bindmiddel vormt tussen alle woningen. Centraal in de wijk liggen een speelplek en het gemeenschappelijke buurthuis. Verhardingen worden tot een minimum beperkt.

Er wordt een programma gerealiseerd van circa 69 klimaatadaptieve woningen (42 appartementen en 27 grondgebonden woningen). Bij het ontwerp van de woningen is veel aandacht besteed aan groendaken en pv-panelen, retentiedaken, gevelgroen en het inbouwen van natuurinclusieve maatregelen.

De nieuwe wijk is bijna autovrij en de ambitie is om als wijk fossiel-vrij te zijn. Een inrit aan de Berg en Dalseweg geeft toegang tot de gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage en fietsenberging. Er wordt een deelautoconcept aangeboden. Een 'karrespoor' langs de grenzen van het plangebied met daaraan een minimaal aantal bezoekersparkeerplaatsen is de enige route voor auto's door het gebied.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

De ontwikkeling is om de volgende redenen stedenbouwkundig wenselijk:

- Het bouwplan voegt een bijzonder nieuw woonmilieu toe aan Nijmegen Oost;
- De ontwikkeling biedt een sterke landschappelijke onderlegger die op goede wijze inspeelt op het landschap van de stuwwal en de aanwezige hoogteverschillen opnieuw zichtbaar en beleefbaar maakt;
- De ontwikkeling voegt een aanzienlijke oppervlakte groene openbare ruimte toe aan Nijmegen Oost. Verhardingen in de buurt worden beperkt tot het minimale;
- De bouwhoogte blijft met 4 bouwlagen voor de appartementen en 3 bouwlagen voor de grondgebonden woning relatief beperkt en is zorgvuldig afgestemd op het aanwezige hoogteverschil in het terrein en de omgeving en het landschapsplan voor de nieuwe woonbuurt. Dit wordt ondersteund door de resultaten uit de bezonningsstudie, zie Bijlage 12 Bezonningsstudie (Mix Architectuur, d.d. 10 november 2021).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Het plan ziet op de realisatie van een fossielvrije wijk in een groene parkachtige setting. Het draagt bij aan een goede leefomgevingskwaliteit, de woonbehoefte en aan een duurzaam mobiliteitssysteem. Het plan is vanwege deze redenen in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 geldt het gewijzigde Bro ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De reikwijdte van de stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt is leidend voor het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de Laddertoets moet worden gedaan. Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied is het van belang de behoefte te onderbouwen. Een ontwikkeling kan als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt als het een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen betreft. De in het plan voorziene ontwikkeling dient als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro aangemerkt te worden. Aangezien het geldende bestemmingsplan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk maakt, is deze 'nieuw'. Dit betekent dat moet worden beschreven dat de ruimtelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, voorziet in een behoefte. Aangezien het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied wordt niet toegekomen aan de verzwaarde motiveringsplicht die op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen die buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Er is alleen een onderbouwing van de behoefte nodig. In hoeverre voorziet de bouw van 69 woningen in de behoefte voor de regio Nijmegen?

Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030

Met de "Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030 hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.500 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130 % nodig. Daarbij gaat het dus om totaal ongeveer 13.500 woningen. Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd. Daaruit blijkt een enorme kwantitatieve opgave. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).

Regionaal woningmarktonderzoek 2019

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort. Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen. Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen.

Demografische ontwikkeling Nijmegen

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

Woonbehoefteonderzoek 2019

Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

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

Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

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

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

Woonprogramma Berg en Dalseweg 293-295

Het woonprogramma aan de Berg en Dalseweg 293-295 bestaat uit nieuwbouw van 69 klimaatadaptieve woningen (42 appartementen en 27 grondgebonden woningen). Op basis van de definities uit de Uitvoeringsagenda Wonen gaat het om dure koopwoningen.

Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan dure koopwoningen op basis van het meest recente woonbehoefteonderzoek en de gemeentelijke Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025.

3.1.3 Conclusie

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

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.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

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

De ontwikkeling is gelegen in het volgende door de provincie aangewezen gebied:

- Romeinse Limes

Romeinse Limes

De provincie en haar partners streven er samen naar de historische verdedigingslinie de Limes te beschermen met adequate ruimtelijke regelingen. Het is een cultuurhistorisch fenomeen van wereldbelang dat gedeeld wordt met buurprovincies. De ambitie van de provincie is om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten.

De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes worden niet aangetast door deze ontwikkeling, 4.10.2 Archeologie.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

In de Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging' beschrijft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de stad tot 2040. De Omgevingsvisie gaat om meer dan alleen ruimtelijke aspecten, zo beschrijft de visie hoe de inrichting van de fysieke leefomgeving kan bijdragen aan sociale, maatschappelijke en economische doelen.

De Omgevingsvisie vervangt sectorale beleidsvisie voor thema's die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen. Hiermee biedt de Omgevingsvisie één integraal document met de kaders voor het ruimtelijk beleid van Nijmegen.

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

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

1. Een kader en inspiratie bieden voor initiatiefnemers uit de stad
2. Het geven van spelregels voor afstemming met de omgeving bij ontwikkelingen
3. Het in samenhang presenteren van de Nijmeegse ambities, als uitgangspunt bij het werk van medewerkers van de gemeente

4. Te gebruiken als sturingsinstrument voor het college van B&W en de gemeenteraad bij ruimtelijke ontwikkelingen en investeringen

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

De Omgevingsvisie constateert dat Nijmegen tot 2040 blijft groeien in aantal inwoners, werknemers en bezoekers. Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingsvisie is het streven om die toekomstige groei te accommoderen binnen de bestaande grenzen van de stad. Zo blijft het aantrekkelijke landschap rondom de stad behouden en helpt verdichting bovendien om het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden.

Ruimte voor nieuwe woningen en werkgelegenheid wordt dus gezocht binnen de bestaande stadsgrenzen, waarbij de focus ligt op de volgende gebieden: Waalsprong, Waalfront, centrum/stationsomgeving, Kanaalzone/Winkelsteeg en campus Heyendaal.

Opgaven en ruimtelijke keuzes

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



4 opgaven

De Economisch veerkrachtige stad, Sociale en gezonde stad, Aantrekkelijke stad, en Duurzame stad zijn de vier opgaven die de basis vormen van het bestuursakkoord (2018-2022) en de Omgevingsvisie. Van hieruit wordt de ontwikkeling van de stad bekeken en worden onze ambities geformuleerd.

1. Economisch veerkrachtige stad

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

2. Sociale en gezonde stad

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

3. Aantrekkelijke stad

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

4. Duurzame stad

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

8 richtinggevende keuzes

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

1. Compacte, dynamische stad:

Omdat we de impact van groei op de omgeving zo klein mogelijk willen houden ligt de nadruk op verdichting. De groeiopgave willen we benutten om kwaliteit toe te voegen aan de stad, o.a. door meer functiemenging, informele werkmilieus en transformatie. Stedelijke knooppunten, daar waar voorzieningen, werklocaties en vervoersstromen samenkomen, zijn kansrijke plekken voor verdichting en functiemenging. Bij nieuw te bouwen woningen verschuift het accent naar een- en tweepersoonshuishoudens, waaronder betaalbare woningen voor studenten, starters, ouderen en kwetsbare doelgroepen.

Voor nieuwe kantoren is vooral het stationsgebied kansrijk. Brabantse Poort en Campus Heyendaal beschouwen we als toekomstbestendige kantoorlocaties.

Voor onder meer logistiek en de maakindustrie ontwikkelen we in overleg met regio bedrijventerrein de Grift. Het Engieterrein wordt herontwikkeld voor watergebonden bedrijvigheid en bedrijven die duurzame energie opwekken. Op de campussen richten we ons op herontwikkeling, intensivering en functiemenging. In Winkelsteeg onderzoeken we de mogelijkheden voor een gemengd stedelijk milieu, daarbij rekening houdend met de perspectieven en ontwikkelmogelijkheden van bestaande en toekomstige bedrijvigheid.

2. Toekomstbestendige wijken

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

3. Groene, gezonde stad

We willen als stad bijdragen aan de gezondheid van onze inwoners en het verbeteren van de biodiversiteit. Een gezonde leefomgeving is daarbij een belangrijk integraal thema, waarbij het o.a. gaat om luchtkwaliteit, geluidsbelasting, hitte, groen en water, bewegen en

mobiliteit, ontmoeten en voorzieningen.

Dichtbij huis zijn er mogelijkheden om te ontmoeten, wandelen, spelen en sporten. Daarvoor ontwikkelen we o.a. een netwerk van aantrekkelijke beweegroutes op stad- en wijkniveau.

4. Duurzame mobiliteit

In de regio Arnhem-Nijmegen werken we gezamenlijk aan duurzame mobiliteit en bereikbaarheid. Het gaat om het inzetten en stimuleren van schone vervoersmiddelen en het efficiënter benutten van vervoer.

Om de stad te laten groeien zonder mobiliteitsproblemen te laten ontstaan zetten we in op: lopen, fiets, OV en Mobility as a Service. Met deze vervoersvormen kunnen we een aantal maatschappelijke doelen bereiken. Duurzame mobiliteit brengt mensen in beweging, is goed voor de gezondheid en luchtkwaliteit, versterkt sociale cohesie, creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

5. Energieopgave

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

6. Groter centrumgebied

De komende jaren werken we aan de verbreding van het centrum naar de gebieden rondom de Waal. Onder de noemer 'Nijmegen omarmt de Waal' realiseren we verschillende projecten en ontstaat hier een variatie van nieuwe gemengde milieus en hebben de rivieroeveren een belangrijke openbare functie. Het gaat o.a. om de Stationsgebied, NYMA, Hof van Holland, Waalkade, Valkhofkwartier, Vlaams Kwartier, en Burchtstraat/Augustijnenstraat.

7. Sterke campussen

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

8. We omarmen het kanaal

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

De beoogde ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie:

- met de herontwikkeling van het plangebied wordt de impact van groei op de omgeving beperkt en wordt voorzien in het aspect compacte, dynamische stad;
- met de realisatie van deze fossielvrije wijk in een openbare, parkachtige setting dragen we

bij aan een groene, gezonde stad en aan duurzame mobiliteit.

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de opgaven en keuzes uit de omgevingsvisie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet aan de orde is.

4.2 Wonen

4.2.1 Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020 - 2030

Met de "Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030 hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 10.500 woningen tot 2030. Om dit te kunnen halen is een plancapaciteit van 130 % nodig. Daarbij gaat het dus om totaal ongeveer 13.500 woningen. Dit is gebaseerd op het woningmarktonderzoek van Companen dat eind 2019 is opgeleverd. Daaruit blijkt een enorme kwantitatieve opgave. Kwalitatief is de opgave met name gericht op de betaalbare categorieën (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop).

4.2.2 Regionaal woningmarktonderzoek 2019

De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling in productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 woningen per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort. Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen. Het zwaartepunt voor de korte termijn ligt op het zorgen voor voldoende nieuwbouw om in te spelen op de acute woningvraag. Op de regionale woningmarkt is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Dit is vooral het gevolg van het groeiende aantal kleine huishoudens. Dit vertaalt zich in een behoefte aan gemaksvriendelijke kleine woningen, zoals appartementen. In de sociale huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. In de koopsector spreidt de behoefte zich over verschillende categorieën en prijsklassen.

4.2.3 Demografische ontwikkeling Nijmegen

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

4.2.4 Woonbehoefteonderzoek 2019

Mede op basis van het driejaarlijks Woononderzoek Nederland (WoON2018) is de woningbehoefte in Nijmegen in beeld gebracht. Nijmegen kent een relatief groot woningtekort. Voor Nijmegen ligt dit op 7%, terwijl een tekort van circa 2% als acceptabel wordt gezien voor een goed functionerende woningmarkt. Er ligt een opgave om de zelfstandige woningvoorraad tot en met 2030 met ruim 10.000 woningen uit te breiden. Na 2030 neemt de vraag naar zelfstandige woningen iets af (als gevolg van de vergrijzing), maar blijft er een opgave om de voorraad uit te breiden.

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

4.2.5 Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2025

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

Op basis van de uitvoeringsagenda zetten we in op alle doelgroepen. We zetten ons daarbij extra in voor doelgroepen die hulp nodig hebben op de woningmarkt. In de huidige markt zijn dat één en tweepersoonshuishoudens, starters, lage en middeninkomens en studenten. Daarnaast zetten we gericht in op ouderen en mensen met een hulpvraag. We maken ruimte om de woonmogelijkheden van voorgaande doelgroepen in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw te vergroten. We voegen minimaal 10.000 woningen toe tot en met 2030.

De komende jaren worden de meeste woningen in de Waalsprong en in het Waalfront gebouwd. Vanuit het perspectief van de Omgevingsvisie verleggen we de focus naar de bestaande stad. Belangrijke gebieden om de woningbouwopgave en de versnelling in te vullen zijn: de binnenstad en stationsomgeving, de wijken en werklocaties rondom het Maas-Waalkanaal, campus Heyendaal en rondom de ov-knooppunten.

4.2.6 Coalitieakkoord 2018-2022

In het coalitieakkoord Nijmegen "Samen Vooruit 2018-2022" zijn de contouren voor het woonbeleid van de komende jaren beschreven: bouwen aan een aantrekkelijke stad. We maken groei mogelijk en zorgen dat de bestaande stad aantrekkelijk blijft. In de periode tot 2022 besteden we extra aandacht aan de behoefte van sociale huur en middeldure huur. We bouwen in deze periode 2000 (400 extra) sociale en 1200 (500 extra) middeldure huurwoningen.

4.2.7 Woonprogramma Berg en Dalseweg 293-295

Het woonprogramma aan de Berg en Dalseweg 293-295 bestaat uit nieuwbouw van 69 klimaatadaptieve woningen (42 appartementen en 27 grondgebonden woningen). Op basis van de definities uit de Uitvoeringsagenda Wonen gaat het om dure koopwoningen.

4.2.8 Conclusie

Op basis van het woonbehoefteonderzoek is in de koopsector vraag naar alle segmenten, grondgebonden woningen en appartementen, goedkoop, middelduur en duur. Het woningbouwprogramma past binnen deze behoefte.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In deze verantwoording zal de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten worden getoetst aan de ruimtelijk relevante milieuaspecten waaronder geluid, geur, stof, gevaar. Uitgangspunt hierbij is de systematiek van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Daarnaast wordt getoetst of kan worden voldaan aan de goede ruimtelijke ordening waarbij uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat met het zoveel als mogelijk in stand houden van bestaande rechten van bedrijven. Deze afweging is breder dan alleen het toepassen van de VNG publicatie en betreft ook de afweging van mogelijke hinder van bijvoorbeeld licht, spuitzones, elektromagnetische velden, etc.

Momenteel geldt voor het plangebied de aanduiding gemengd-1 in het bestemmingsplan Nijmegen-oost met als functie-aanduiding onderwijs. Het nieuwe plangebied is geheel omsloten met andere woongebieden met uitzondering van de westzijde waar het aansluit om een gemengde bestemming waar al jaren de Rijks Justitiële Jeugdinrichting Hunnerberg (RJJI Hunnerberg) is gevestigd. Gezien de nabijheid van deze instelling ten opzichte van het plangebied is onderzoek gedaan naar de effecten van licht en geluid op de woningen in het plangebied.

Cauberg Huygen heeft een lichthinder onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 1 Lichthinderonderzoek (Cauberg Huygen, 13 juli 2021). Op de positie van de geplande appartementen zijn lichthindermetingen uitgevoerd en is getoetst op verlichtingssterkte (Ev) en lichtsterkte (I). Uit de metingen is gebleken dat op een aantal posities sprake is van overschrijding op beide toetsingscriteria. Getoetst is aan de normen in de richtlijn lichthinder van de Nederlandse stichting verlichtingskunde uit 2014. Hierbij is ervan uitgegaan dat het plangebied een stedelijk gebied betreft. Voor dit type gebieden schrijft de richtlijn een grenswaarde voor van 10 Lux in de avond en 2 lux in de nacht voor de verlichtingssterkte. Daarnaast geldt voor lichtsterkte van de armatuur 10.000 candela voor de avond en 1.000 cd voor de nacht als grenswaarde. Daarmee geeft het onderzoek aan dat sprake is van een risico op lichthinder ten gevolge van de terreinverlichting van RJJI de Hunnerberg.

Om de geluidbelasting van de RJJI Hunnerberg vast te stellen is nader onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 13 Actualisering akoestisch onderzoek industrielawaai (DPA Cauberg Huygen, 22 maart 2022). Dit rapport is gebaseerd op eerder uitgevoerde onderzoeken, zie hiervoor Bijlage 2 Akoestisch onderzoek De Hunnerberg (DPA Cauberg Huygen, nov 2017) en Bijlage 14 Akoestisch onderzoek industrielawaai De Roever (De Roever, 14 september 2020). Hierbij zijn alle installaties meegenomen evenals stemgeluid van sporters en verkeersbewegingen. Bij de nieuwe woningen worden langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus berekend tot maximaal 40 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de betreffende woningen van derden bedraagt het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) dat berekend is 67 dB(A) in de dagperiode, 61 dB(A) in de avondperiode en 59 dB(A) in de nachtperiode. Bovendien is er geen sprake van indirecte hinder.

Er kan geconcludeerd worden dat er op basis van geluid sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat gezien de berekende waarden onder de richtwaarde voor gebiedstypering 'gemengd gebied' (stap 2) en 'rustige woonwijk' (stap 3 - VNG-Publicatie Bedrijven en Milieuzonering) liggen. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er is sprake van een kans op lichthinder ten gevolge van de terreininrichting van RJJI de Hunnerberg. Door middel van het nemen van maatregelen, zoals het beter afstellen of afschermen van de huidige terreinverlichting, kan deze kans op lichthinder ondervangen worden.

4.4 Geluid

ONderhavig bestemmingsplan maakt nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk. Als deze geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een gezonde geluidbron liggen dan moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd en moeten de resultaten worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor bestaande geluidgevoelige bestemmingen is geen onderzoek nodig.

In het ontwerp bestemmingsplan Berg en Dalseweg 293-295, zijn meerdere bouwvlakken met de bestemming woningen binnen de geluidszone van de Berg en Dalseweg geprojecteerd. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij drie bouwvlakken de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB (na aftrek artikel 110 WGH) wordt overschreden, zie Bijlage 3 Akoestisch onderzoek.

Op het eerste bouwvlak voor grondgebonden woningen, vanaf de Berg en Dalseweg, is de geluidsbelasting maximaal 57 dB (A). Aan de achterzijde van het bouwvlak (bij volledige benutting van de bouwhoogte), wordt de voorkeurswaarde niet overschreden.

Bij het tweede bouwvlak voor grondgebonden woningen vanaf de Berg en Dalseweg wordt een waarde van maximaal 50 dB (A) bereikt.

Voor het bouwvlak aan de westzijde van het plangebied wordt aan de zuidelijke gevel een maximale waarde van 54 dB(A) bereikt. Andere gevels kennen over een deel van dit bouwvlak een waarde die de voorkeurswaarde van 48 dB (A) overschrijdt.

Voor deze bouwvlakken in het bestemmingsplan Berg en Dalseweg 293-295 moeten de maximale geluidsbelastingen worden vastgelegd in een hogere waardenbesluit. Voor de woningen waarvoor geluidsbelastingen boven de 48 dB wegverkeerslawaai worden vastgesteld kunnen aanvullende eisen gelden. Deze worden vastgelegd in het hogere waarden besluit, zie Bijlage 4 Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.

4.5 Luchtkwaliteit

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

- a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
- b. Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

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

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

Tabel: luchtkwaliteit

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1 juni 2011

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

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

Het onderhavige plan bestaat uit het voornemen om bestaande bebouwing te slopen en 69 woningen terug te bouwen. De netto verkeersaantrekkende werking van deze wijziging veroorzaakt geen verslechtering van de luchtkwaliteit van 3% of meer (vergelijkbaar met verkeersaantrekkende werking van 1500 woningen). Daarmee valt de wijziging binnen de grenzen van het Besluit Niet In Betekende Mate Bijdragen en hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden.

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

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets en is derhalve geen beperking voor het plan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Ziekenhuizen, woningen, sportaccommodaties en horeca worden dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De woningen zijn geen gevoelige bestemming. Ter hoogte van de planlocatie zijn de concentraties stikstofdioxide en fijn stof (max. 25 µg/m³ stikstofdioxide) echter niet hoger dan de grenswaarden (tot 25 µg/m³ stikstofdioxide).

Er zijn geen bezwaren voor realisatie van het plan.

4.6 Externe veiligheid

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

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken. Er liggen dan ook geen PR contouren over het plangebied. Op grote afstand (meer dan 1,5 km) van het plangebied liggen wel transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risico's op een ernstig incident binnen het plangebied ten gevolge van dit transport zijn vanwege de grote afstand verwaarloosbaar klein.

Conclusie

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

4.7 Bodem

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van het volgende onderzoek:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Berg en Dalseweg 295 te Nijmegen, MWH B.V., 29 juni 2015, kenmerk M15B0152, zie Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Uit dit bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Er is geen leeflaag op het terrein aangetroffen. In het opgeboorde materiaal over de gehele onderzoekslocatie is tot 1,0 m-mv bijmenging met puin, baksteen, kolen(gruis), slakken, glas, beton en aardewerk aangetroffen.
- Ter plaatse van het verdachte noordelijke terreindeel is in de bovengrond bijmenging met bodemvreemd materiaal aangetroffen, vergelijkbaar met bijmenging die elders op het onverdachte terreindeel is waargenomen.
- Op het onverdachte (zuidelijke) terreindeel zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK gemeten. Plaatselijk is een sterke verontreiniging met lood geconstateerd (boring 12).

- In de ondergrond van het zuidelijk terreingedeelte zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- Ter plaatse van het verdachte noordelijke terreindeel zijn matig tot sterke verontreinigingen met lood, zink en koper gemeten. Het betreft de bovengrond van boringen 36 en 37 (westelijke gevel noodlokaal).
- In de ondergrond van boring 29 (sportveld) is een sterke verontreiniging in de bovengrond aanwezig. Dit is ter plaatse van de voormalige zandwinput die is volgestort met puin en dergelijke.
- Bij de overige boringen op het noordelijk terrein zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie gemeten.
- Er is geen asbestverontreiniging aangetoond in de grond.

In 2020 is een BUS melding Immobiel ingediend om de verontreinigde bodem te saneren.

Saneringsdoelstelling

De doelstelling van de sanering is het aanbrengen van een leeflaag. Daartoe is 26.000m³ sterk verontreinigde grond ontgraven. 17.000m³ is herschikt en 9000m³ sterk verontreinigde grond is afgevoerd. De sanering is in 2021 afgerond. De bodem is daarmee geschikt voor woningbouw.

4.8 Water

4.8.1 De watertoets

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

4.8.2 Algemeen

Het plan behelst de ontwikkeling Berg en Dalseweg 296 'Kops Kwartier'.

Het plangebied ligt op de scheidingslijn van de wijken Hunnerberg en Hengstdal in Nijmegen-Oost en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied De Biezen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wel wijzingen plaats als gevolg van de voorgenomen bestemming.

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

4.8.3 Oppervlaktewater

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

4.8.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het perceel ligt op de stuwwal en kent een aanzienlijk hoogteverschil. Snelle afstroming van hemelwater naar het laagste punt in het watersysteem dient beperkt te worden. Vertraagd afvoeren naar het laagste punt en/of op hoger gelegen delen het water vasthouden is gunstig voor de lokale grondwaterstand op hoger gelegen delen in het plangebied.

Het uitgangspunt bij stedelijke uitbreidingen is grondwaterneutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en stromen in de omgeving niet wijzigen. Dit kan bereikt worden door:

- een aan grondwater gerelateerde keuze van de locatie, bijvoorbeeld geen stedelijke uitbreidingen in gebieden met (kans op) hoge grondwaterstanden;
- maatregelen tijdens bouwrijp maken en bouw, bijvoorbeeld ophogen, goede structuur van het oppervlaktewatersysteem, voorkomen verdichting bodemstructuur;
- een waterbestendig bouwkundig ontwerp van woningen en gebouwen, bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen.

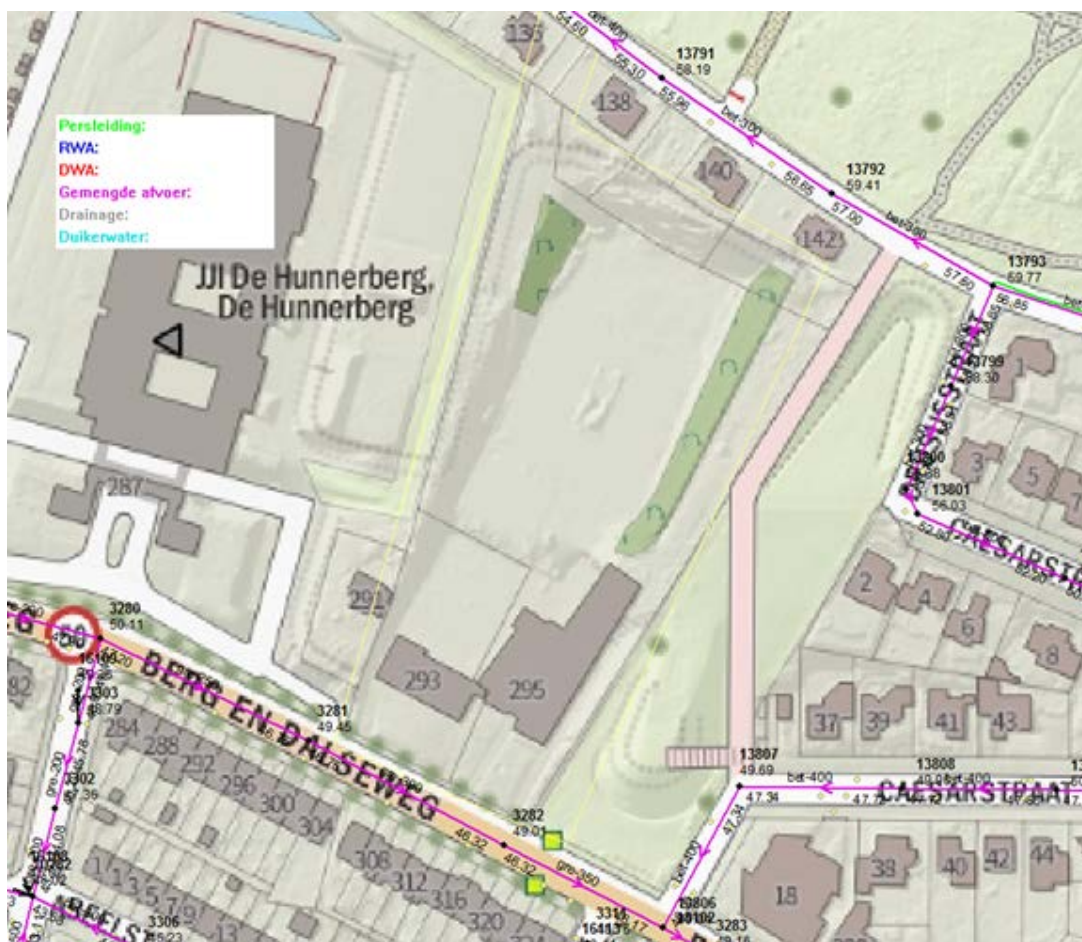
Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet de gemeente in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als die onvoldoende soelaas bieden, komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld. Dit sluit ondergronds bouwen niet uit. Dat is mogelijk mits voldoende technische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

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

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

4.8.5 Riolering / hemelwater

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



Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfiltreerd. Bij de infiltratie van hemelwater dient waar mogelijk conform het convenant 'Duurzaam bouwen in het KAN' (2000) gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Het niet toepassen van uitlogende materialen is een voorbeeld. Het convenant is in 2013 geactualiseerd als Het groene akkoord.

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

Voor plannen met meer dan 500 m² verhard oppervlak en directe lozing op het oppervlaktewater moet een waterhuishoudkundig plan bij het waterschap worden ingediend. Omdat bij dit plan geen sprake is van directe lozing op oppervlaktewater, hoeft geen waterhuishoudkundig plan bij het waterschap ingediend te worden. Voor plannen met extra verharding in stedelijk gebied is compenserende waterberging vereist volgens uit de keur van het Waterschap Rivierenland. Omdat dit plan in het droge gedeelte van Nijmegen ligt, hoeft geen compenserende waterberging gerealiseerd te worden.

Conclusie

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

Aandachtspunten

Bestemmingsplan en omgevingsvergunningsaanvraag, activiteit bouwen moeten een goedgekeurd rioleringsplan / waterhuishoudkundig plan bevatten. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' geeft de inhoud van een dergelijk plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig. Geen bijgevoegd goedgekeurd plan betekent een niet-ontvankelijke bouwaanvraag.

Belangrijke keuzen die al in het stadium van het schetsontwerp gemaakt moet worden, zijn:

- het type infiltratievoorziening/filtievoorziening
- dimensies en het globale functioneren van de infiltratievoorziening(en)
- de locatie(s) van infiltratievoorziening(en) en noodoverlopen naar openbaar gebied
- de locatie voor eventuele uitbreiding van wateroppervlak (indien extra berging nodig is)

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Riolaansluiting aanvragen). Op grond van de 'Verordening éénmalig riolaansluitrecht' worden de kosten voor het maken van deze aansluiting op de aanvrager verhaald. Indien voor de afvoer van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden, zijn geen kosten verschuldigd.

Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

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

4.9 Flora en Fauna

4.9.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vormt het toetsingskader voor zowel de beschermde soorten, de beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden), als houtopstanden. De Wnb is 1 januari 2017 in werking getreden. Deze wet staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Onder de Wet natuurbescherming geldt, dat onderzocht moet worden of (ruimtelijke) ingrepen effect hebben op beschermde gebieden, beschermde soorten en beschermde bosopstanden.

4.9.1.1 Beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden)

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

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



Voor de Natura 2000 gebieden geldt tevens de externe werking. Ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden mogen geen significante gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden in deze gebieden.

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

Stikstof

Eind mei 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft een streep gezet door het PAS. Iets specifieker: de Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet meer gebruikt mag worden voor het geven van toestemming voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie

ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Er moet per geval een stikstofbeoordeling worden gemaakt om in beeld te brengen of wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb).

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr (zie Bijlage 6 Stikstofrapport). Significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) zijn op voorhand uit te sluiten. De Wnb staat dus niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.9.1.2 Beschermde soorten

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

Daarnaast is in de wet een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij uitvoering van activiteiten moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden.

Op 2 maart 2020 heeft Bureau Waardenburg een quick scan beschermde soorten uitgevoerd op Berg en Dalseweg 293-295 (Bijlage 7 Quickscan Wnb: notitie met kenmerk 20-0150/20.01973/GerHo). Uit de quickscan blijkt dat Het schoolgebouw mogelijk een functie heeft als paarverblijf voor gewone dwergvleermuis. In 2020 wordt het kraamverblijf onderzoek uitgevoerd. Aanbevolen wordt om tijdelijke vleermuiskasten te plaatsen en in de nieuwbouw paarverblijfplaatsen te realiseren. Het plangebied heeft mogelijk een functie voor de beschermde steenmarter, wezel, hermelijn en bunzing. Aanvullend onderzoek is nodig om dit te kunnen vaststellen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met broedende vogels om overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen. Een aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Uit dit vervolgonderzoek 24 juli 2020 (Bijlage 8 Notitie aanvullend onderzoek Wnb: notitie met kenmerk 19-0669/20.05776/DimEm) komen de volgende conclusies:

Het plangebied heeft geen functie voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). De ingreep veroorzaakt geen effecten op wezel, bunzing en hermelijn. De steenmarter gebruikt het plangebied als onderdeel van het foerageergebied. Het plangebied heeft geen essentiële foerageerfunctie en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn niet aanwezig.

In 2016 had het schoolgebouw geen functie als verblijfplaats voor vleermuizen. In 2020 is vastgesteld dat het schoolgebouw een functie heeft als paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Het schoolgebouw heeft geen andere verblijfsfuncties voor vleermuizen. De provincie Gelderland ziet fysieke aantasting van paarverblijfplaatsen als een overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor de sloop van het gebouw is daarom

een ontheffing nodig van de Wnb. Om het aanbod aan verblijfplaatsen voor vleermuizen duurzaam te behouden zijn er tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden en worden permanente verblijfplaatsen gemaakt in de nieuwbouw.

Op basis van bovenstaande onderzoeken en het plaatsen van 12 tijdelijke vleermuiskasten heeft de provincie ontheffing verleend voor de sloop van de school en de nieuwbouw van woningen (Bijlage 9 Ontheffing Wnb: zaaknummer 2020-010274). Voorschriften uit de ontheffing zijn en blijven altijd van toepassing.

4.9.2 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

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

4.9.2.1 Gelders Natuurnetwerk

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

4.9.2.2 Groene ontwikkelingszone

De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een substantiële versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN).

De oude ecologische verbindingzones (evz's) maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoeragegebieden.



Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), de waardevolle natuurgebieden die in de Omgevingsvisie Gelderland opgenomen zijn. Op grond van de aanwezige onderzoeken in combinatie met de doelstellingen die vasthangen aan het betreffende GNN kan gesteld worden dat effecten zijn uitgesloten.

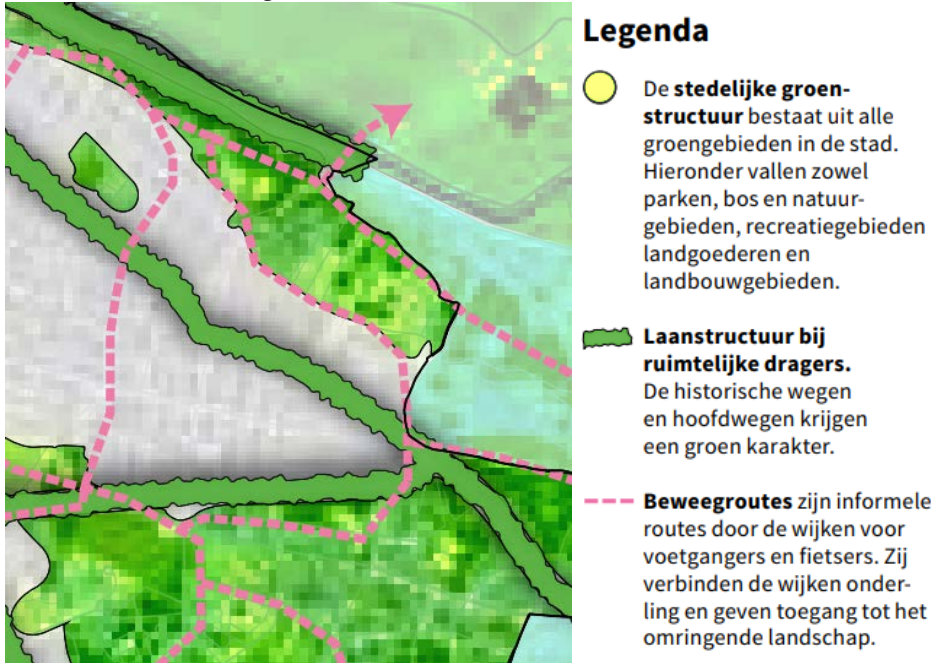
4.9.3 Gemeentelijk beleid

4.9.3.1 Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040 Stad in beweging

- We nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor 'natuurinclusief bouwen'. Dat betekent dat we bewust ruimte creëren voor de natuur in de groenstructuur. (bijvoorbeeld door planten te gebruiken die als voedselbron voor dieren dienen) en in gebouwen (bijvoorbeeld door schuil- en nestelgelegenheden in het gebouw te integreren).
- We realiseren een aantrekkelijke en groene buitenruimte in de stad en in de wijken, die uitnodigt om te ontmoeten en te spelen. Bijvoorbeeld door met woningen in een hofje en gezamenlijke ontmoet- en speelplekken in de buurt.
- Gezamenlijk versterken we de groenqualiteiten. Groen draagt bij aan onze gezondheid en ons welzijn, het zorgt voor vermindering van hitte stress en voor een betere luchtkwaliteit. Stadslandbouw initiatieven zorgen voor gezond voedsel en sociale cohesie. Groen maakt de huizen meer waard en zorgt voor een betere werkomgeving.
- We willen de biodiversiteit in de stad behouden en versterken door natuurparels (groene gebieden met een hoge biodiversiteit) onderling en met de natuurgebieden buiten de stad te verbinden.
- We willen een groene stad met ruimte voor diverse soorten groen, zowel in de wijken als in

en om de stad. Zo is groen nooit ver weg voor inwoners en creëren we ook voldoende ruimte voor dieren. We willen de negatieve effecten van klimaatverandering en hittestress zoveel mogelijk minimaliseren.

Uitsnede kaart Groen, gezonde stad:



4.9.3.2 Coalitieakkoord 2018-2022, Nijmegen: samen vooruit

Inwoners en toekomstige inwoners van Nijmegen stellen hogere eisen aan de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, mensen kiezen in toenemende mate hun woonplaats op grond van de kwaliteit van de leefomgeving en kijken van daaruit welke banen bereikbaar zijn. Een groene gemeente met goede voorzieningen en een aantrekkelijke stedelijke woon- en leefomgeving heeft de toekomst. De kwaliteit van de stedelijke omgeving is voor ons een prioriteit. Wij richten de woonstraten groen en duurzaam in. Parkjes en groenvoorzieningen blijven we aan de stad toevoegen. We hebben bij de inrichting hiervan oog voor het gebruik van het groen en voor de ecologische waarde. We willen een overheid zijn die inwoners en organisaties de ruimte biedt de eigen leefomgeving vorm te geven.

4.9.3.3 Topindicator groen (2010)

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

Direct naast het te ontwikkelen gebied ligt een parkje.

4.9.3.4 Groenplan De groene draad (2007)

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

- inzicht te geven in het totaal van groene ontwikkelingen in en om de stad en hun onderlinge samenhang;
- een sturingsinstrument voor het bestuur te zijn voor groene ontwikkelingen in de stad;
- vanuit een groen toekomstperspectief een gids of leidraad te zijn voor toekomstige stedelijke ontwikkelingen;
- de groene ambities te benoemen voor de komende jaren die vertaald worden in een uitvoeringsprogramma.

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken.

In bestemmingsplannen gaat het dan om de bestemmingen Groen, Natuur en Bos. Daarnaast kennen ook andere plekken een groene bestemming bijvoorbeeld kleinere groenplekken op wijkniveau.

Binnen het plangebied is geen groene hoofdstructuur aanwezig. Wel zijn de bomen aan de Berg en Dalseweg onderdeel van de hoofdbomenstructuur. Bij het aanleggen van bijvoorbeeld een nieuwe inrit is het noodzakelijk een BEA uit te voeren voor duurzaam behoud van de bomen.

4.9.3.5 Bomenplan Nijmegen

In 2021 is het Bomenplan Nijmegen vastgesteld door het college. Het vervangt het handboek Stadsbomen uit 2009. In de Omgevingsvisie wordt in diverse opgaven het belang van bomen in de stad aangegeven. Soms als doel (statige lanen, versterken bomenstructuur) en soms als middel (groene gezonde leefomgeving, ecologische verbindingen). De kwaliteit en kwantiteit van de bomen, in een compacte stad zoals Nijmegen, is een belangrijk aandachtspunt in het Bomenplan. Qua integraliteit draagt de bomen in de stad positief bij aan o.a. de gemeentelijke aanpak op het vlak van:

- Klimaatadaptatie & luchtkwaliteit (Hittestress, waterberging, fijn stof-afvang)
- Gezondheid & voeding (Uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en voedselproductie)
- Toerisme & economie (Stadsaangezicht, sfeer en beleving)
- Cultuurhistorie (monumentale bomen, parken en historische wegen/gebouwen)
- Kwalitatieve buitenruimte in een compacte stad (de boom als inrichtingselement)
- Ecologie & biodiversiteit (bomen als verbindingselement, drachtboom en schuilgelegenheid).

Tegelijkertijd is het een uitdaging om de kwaliteit en hoeveelheid van bomen in te passen in de compacte stad. De Omgevingsvisie en het Bomenplan gaan uit van het versterken van de groenkwaliteiten en het aantal bomen, omdat het ervoor zorgt dat de stad minder snel opwarmt. Dit heeft gunstige effecten op de leefbaarheid.

Daarnaast zorgen bomen voor groene verbindingen op hoogte. Hierdoor hebben vogels, insecten en andere dieren toegang tot schuilplaatsen, nestgelegenheid en voedsel. Via bomenlanen en parken kunnen deze dieren zich veilig door de stad verplaatsen naar het buitengebied en vice versa. Dit zorgt voor natuurbeleving, uitwisseling van soortenpopulaties en bestuiving van gewassen in de stad. Tenslotte zorgen we met voldoende groen voor een gezonde basis in de wijken. Dit draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving waarin de juiste afweging is gemaakt voor het percentage aan kwalitatieve en kwantitatieve groeninvulling.

Met het initiatiefvoorstel 'Niet bomen, maar planten' (zomer, 2020) is opdracht gegeven om een aantal aanpassingen en verbeteringen te maken omtrent bescherming, compensatie en aanplant van bomen. De nadruk ligt op het behouden van gezonde bomen, bomenkap zoveel mogelijk te vermijden en aanplant te stimuleren. We gaan meer bomen aanplanten (1% groei van het areaal per jaar). We investeren in de kwaliteit van bestaande bomen en in een betere kwaliteit van nieuwe bomen. Dit zorgt voor gezondere en goed groeiende bomen en zorgt er daarnaast voor dat we sneller en langer kunnen genieten van onze investeringen in het groen. Het Bomenplan staat voor een groei van het gemeentelijk boomareaal met 625 stuks per jaar en een hogere prioriteit voor gezondheid, behoud en bescherming van bomen. In de Waalsprong en in het bestemmingsplangebied dient een groot aantal bomen geplant te worden. En dat zo veel mogelijk in open grond.

4.9.3.6 Bijzondere bomen

Monumentale bomen weerspiegelen net als monumentale gebouwen de geschiedenis van de stad. Om de cultuurhistorische betekenis van het groen in de stad te waarborgen, zijn de monumentale bomen geïnventariseerd. Van de gemeentelijke bomen zijn alle monumentale, bijzondere en waardevolle bomen opgenomen. Monumentale en waardevolle bomen zijn minstens 50 jaar oud, hebben een cultuurhistorische betekenis en hebben een goede levensverwachting. De waardebeoordeling van monumentale bomen ligt hoger dan bij de waardevolle bomen. Alle bijzondere bomen vallen onder het regime van de omgevingsvergunning, het kappen van houtopstanden.

Enkel de Linde op het voorterrein heeft een status als waardevolle boom. Deze dient duurzaam behouden te blijven.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

4.10.1.1 Rijksbeleid

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

De Erfgoedwet 2016 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermd stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

4.10.1.2 Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening

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

Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

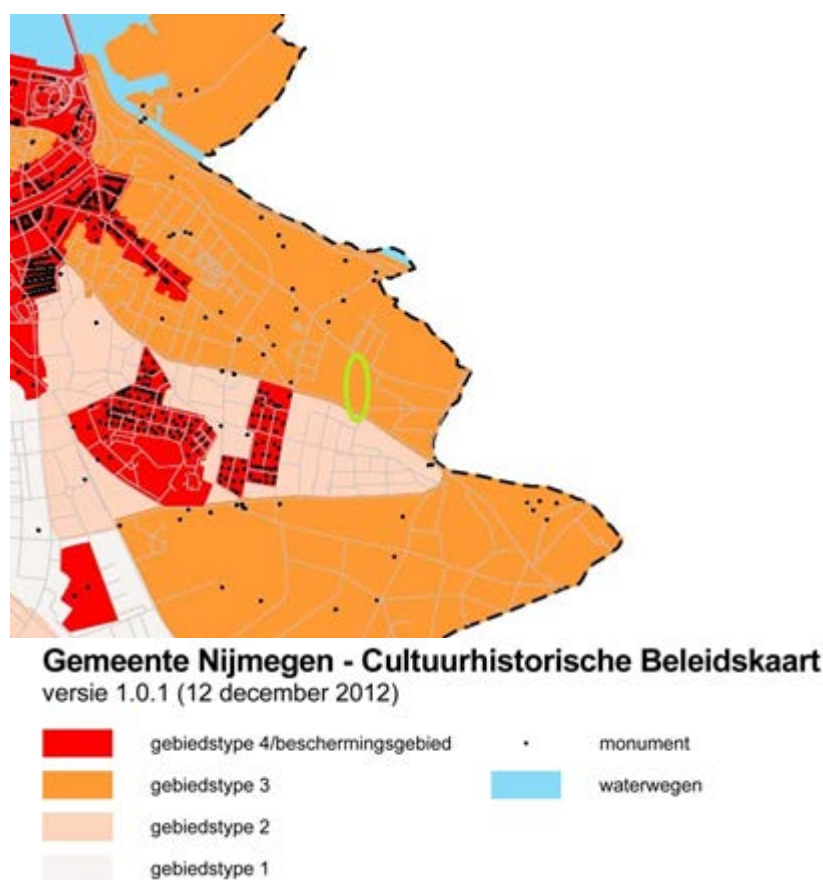
De aandachtslijst betreft een inventarisatie van onbeschermd waardevol erfgoed en is bedoeld

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

Nota Cultureel Erfgoed

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

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



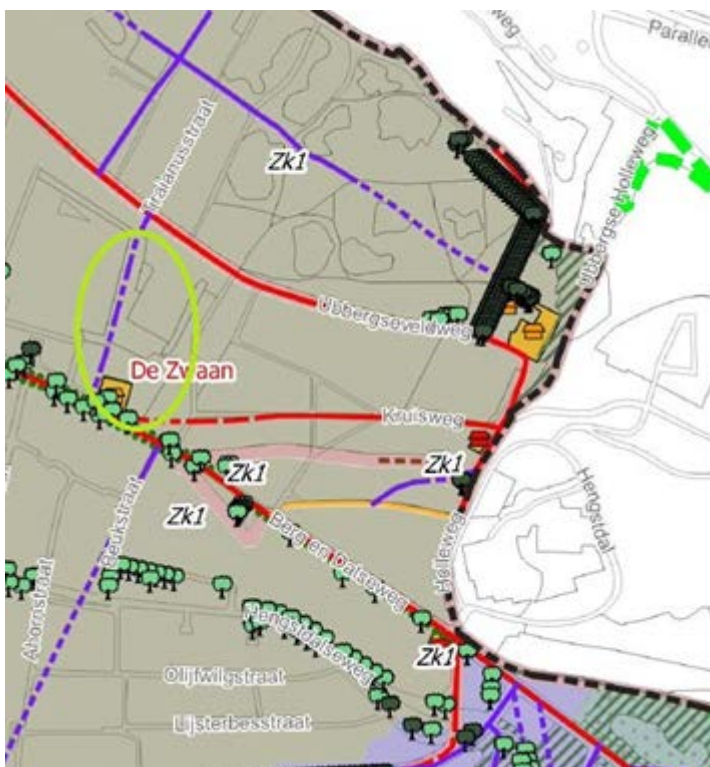
Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met groen omcirkeld de ligging van het plangebied.

Het betreffende bestemmingsplangebied 'valt binnen gebiedstype 3 van de cultuurhistorische beleidskaart. In deze gebieden is sprake van een rijke cultuurhistorische gelaagdheid. Het gaat om zowel de grotere schaal, zoals het stedenbouwkundige plan en historische structuren, als om specifieke objecten en om de samenhang tussen de structuren, bebouwing en / of cultuurlandschap. Bij de bebouwing gaat het niet zozeer om de architectuur en het beeld, maar om het silhouet, zoals de situering, de nok- en goothoogte en de nokrichting. Zowel de zichtbare als de niet-zichtbare geschiedenis van het gebied zal uitgangspunt moeten zijn bij ontwikkelingen.

In deze gebieden zijn cultuurhistorische waarden een middel om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kwaliteit te geven en de identiteit van een gebied herkenbaar en het verleden zichtbaar te houden en te versterken. Er is daarom veel aandacht voor cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar worden afgestemd op het karakter van het gebied.

4.10.1.3 Cultuurhistorische waarden in het plangebied

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met de ligging van het plangebied in de groene ovaal

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of panden die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan. Het bestaande schoolgebouw is geen aandachtspand en heeft geen status als rijksmonument of gemeentelijk monument.

In of direct grenzend aan het plangebied bevinden zich onderstaande cultuurhistorische waarden:

- Cultuurhistorisch waardevolle weg: het plangebied ligt aan de Berg en Dalseweg, een

historische uitvalsweg met een oude ouderdom die onderdeel is van de historische wegenstructuur van voor 1850. De historische weg heeft aan twee zijden laanbeplanting.

- Bebouwingslint aan de overzijde van de Berg en Dalseweg: het bestaande bebouwingslint ter hoogte van het plangebied stamt uit de eerste helft van de 20e eeuw en wordt gekarakteriseerd door een kleinschalige opzet en korrel. De woningen bestaan uit twee lagen plus een kap en hebben groene voortuinen.
- Cultuurhistorisch waardevol groen ter plaatse van het verdwenen café De Zwaan: de in de 18e eeuw door Antoon Kokke gebouwde T-boerderij werd al snel een rustplaats voor reizigers en daarmee een café. Voor het huis stonden twee statige lindebomen. Het pand brandde als gevolg van een ontploffing in 1945 grotendeels af en werd een paar jaar later geheel afgebroken om plaats te maken voor de huidige school. Hierbij bleven de lindebomen behouden. Een van de bomen staat nog binnen het plangebied. Als verwijzing naar de locatie van de verdwenen pleisterplaats heeft de lindeboom cultuurhistorische waarde.
- Cultuurhistorisch waardevol landschap: het plangebied ligt op de overgang van de spoelzandwaaier naar het Nijmeegse stuwwallandschap, op de zuidhelling van de Kopse Hof. De geaccidenteerde natuurlijke ondergrond is mede de basis voor de typische Nijmeegse identiteit van de stad. De zichtbaarheid en de beleefbaarheid van het reliëf geven inzicht in de wordingsgeschiedenis van de stad. Daarmee heeft het bestaande reliëf cultuurhistorische waarde.

4.10.1.4 Cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplangebied

Met de bestemmingsplanherziening wijzigt de Berg en Dalseweg niet. De cultuurhistorisch waardevolle lindeboom die oorspronkelijk bij De Zwaan hoorde zal worden ingepast.

De bebouwing die wordt mogelijk gemaakt sluit wat betreft opzet en schaal aan bij de bestaande karakteristiek van de overwegend kleinschalige bebouwing aan de Berg en Dalseweg. In het ontwerp wordt tevens rekening gehouden met de markante hoogteverschillen in het terrein. De helling blijft gehandhaafd en doorzichten tussen de bouwblokken maken deze helling zichtbaar en beleefbaar.

Vanuit cultuurhistorie zijn dan ook geen bezwaren tegen de bestemmingsplanherziening.

4.10.2 Archeologie

4.10.2.1 Rijksbeleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de verstoring van het bodemarchief de kosten van het onderzoek en de eventuele op te leggen maatregelen dient te dragen. Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de (voormalige) Monumentenwet 1988 via de Wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz, 1-9-2007).

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

Monumentenzorg.

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

Het terrein ligt gedeeltelijk binnen de bufferzone van het door UNESCO aangewezen Werelderfgoed behorende tot de Nedergermaanse Limes (aanwijzing per 27-07-2021). Het gaat hierbij specifiek om het terrein 16 Nijmegen - Kops Plateau. De daar bijhorende buffer bevat ook elementen die horen bij terrein 15 Nijmegen - Hunerberg. Naast een erkenning voor de bijzondere waarde van het aanwezige archeologische erfgoed, brengt dit ook een bijzondere aandacht voor het behoud van de aanwezige archeologie met zich mee. Ingrepen in de bufferzone die de aanwezige waarden kunnen aantasten dienen gemeld te worden bij de Nederlandse Limessamenwerking (NLS). Deze melding geschiedt door de gemeente.

4.10.2.2 Provinciaal beleid

Het plangebied ligt binnen de contouren van de Limeszone, zoals gedefinieerd in het Barro (art. 2.13) en vertaald in de provinciale Erfgoedverordening 2.58-60. De Limeszone bevat terreinen met een vastgestelde archeologische waarde die resten uit de Romeinse tijd bevatten. De begrenzingen van de gebieden zijn indicatief aangegeven. In dit gebied wordt de aanwezigheid van kernkwaliteiten van de Limes verwacht. De provinciale verordening geeft vervolgens drie regels waarin in bestemmingsplannen moet worden voldaan art. 2.60):

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Romeinse Limes maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten, bedoeld in artikel 2.59, daarvan aantasten.
2. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan.
3. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Het onder het bestemmingsplan hangende vergunningenstelsel (hier: omgevingsvergunning vanwege archeologie) moet deze vertaling ook laten zien.

De provinciale verordening noemt in art. 2.59 de volgende kernkwaliteiten:

De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

In dit specifieke gebied spelen tenminste de aanwezigheid van de canabae legionis (militaire stad, ook: kampdorp genoemd), en een weg tussen de militaire nederzettingen op de Hunerberg naar de militaire pannen- en pottenbakkerij op De Holdeurn (ook UNESCO Werelderfgoed) een rol. De opname in de bufferzone is ook gedaan vanwege de nabijheid van de kernzone op het Kops Plateau.

Op de site van de Nederlandse Limessamenwerking (een samenwerkingsverband tussen Rijk, de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland) staat meer inhoudelijke achtergrondinformatie: <https://www.limeswerelderfgoed.nl/downloads/>.

4.10.2.3 Gemeentelijk beleid

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

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de gemeente Nijmegen een archeologische beleidskaart ontwikkeld (ABAK), waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones en hun waardering zijn aangegeven. Deze kaart is onderdeel van de Nota Nieuw Beleid (2013) en in een bijgewerkte vorm van het facetbestemmingsplan archeologie (2014). De op de kaart aangeduide waarden vormen de basis voor nieuwe bestemmingsplannen, waar nodig aangevuld met nieuw onderzoek.

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

4.10.2.4 Bestaande archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Nijmegen Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293-295) ligt momenteel in een gebied met gedeeltelijk de dubbelbestemming waarde 3 en een gedeelte met de waarde 0.

Een waarde 3 gebied heeft een zeer hoge archeologische waarde, die door de dubbelbestemming beschermd wordt.

Aan een waarde 3 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 50 m² en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

De waarde 0 wordt aan een gebied toegekend als er, op basis van onderzoek, duidelijk is dat er geen behoudenswaardige archeologische resten meer in het gebied aanwezig (kunnen) zijn.

4.10.2.5 Uitgevoerde onderzoeken en aangepaste waarden archeologie

Een bestemmingsplan moet (ook financieel) haalbaar zijn. De aan- of afwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond kan van invloed zijn op de haalbaarheid, bijvoorbeeld omdat beschermende maatregelen noodzakelijk zijn of dat delen van het gebied opgegraven dienen te worden.

Om de haalbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan vast te stellen is inventariserend

onderzoek uitgevoerd. Het gaat hierbij om een bureauonderzoek en een aanvullend booronderzoek op een deel van het terrein. Al bij het bureauonderzoek bleek dat de waarde 0 voor delen van het terrein onterecht was. Daarop is besloten hier nader onderzoek uit te voeren door middel van een beperkt booronderzoek.

Om vast te stellen of het zuidelijk deel nog intacte archeologische lagen bevatte, is daar een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Van het genoemde onderzoek zijn de volgende rapporten verschenen:

- M. van Kooten, Bureauonderzoek Berg en Dalseweg 293-295, gemeente Nijmegen, Archeologische Berichten Nijmegen - briefrapport 293, Nijmegen 2020, zie Bijlage 10 Archeologisch bureauonderzoek;
- P. van de Geer, Verkennend booronderzoek Grondwal Berg en Dalseweg te Nijmegen, Archeologische Berichten Nijmegen - briefrapport 313, Nijmegen 2020, zie Bijlage 11 Verkennend booronderzoek grondwal Berg en Dalseweg.

Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat het gebied waar nu de waarde 0 aan is toegekend te groot is. Er zit met name aan de oostzijde een gebied waar de archeologische lagen nog intact zijn. De resultaten van het wat oostelijker gelegen oude onderzoek van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) kunnen derhalve doorgetrokken worden tot binnen het plangebied.

Uit het proefsleuvenonderzoek aan de zuidzijde bleek dat ook daar nog belangwekkende archeologie aanwezig is of kan zijn.

Naast het reguliere onderzoek is men per toeval gestuit op belangwekkende Romeinse resten, in de zin van een tufstenen architectuurdeel met meerdere versieringen. Dit blok, en enkele andere grote brokken Romeins bouw materiaal, kwamen aan het licht nadat het opschot op de aan de oostzijde gelegen wal was verwijderd. Deze vondsten lagen in een zone die eerder nog als waarde 0 op de kaart stond, en bevestigen de uit de genoemde rapportages voortgekomen herwaardering.

Tenslotte zijn aan de westelijke zijde van het gebied vanwege onderzoek naar niet gesprongen oorlogsmunitie enkele kleine proefsleufjes gegraven, die ook daar duidelijk maakten dat er nog intacte archeologische lagen te verwachten zijn.

Voorafgaand en deels parallel lopend aan het onderzoek is er vanwege de UNESCO een schouw geweest van alle beoogde UNESCO werelderfgoedterreinen. Deze schouw is uitgevoerd door ICOMOS en heeft geresulteerd in een advies om binnen dit specifieke plangebied de geplande bufferzone uit te breiden. Nederland heeft dit advies overgenomen en het is als zodanig opgenomen in de intussen toegekende status van Werelderfgoed. Deze bufferzone omvat stroken aan zowel de oost- als westzijde van het terrein.

Op basis hiervan is een nieuwe verdeling gemaakt binnen het plangebied. Het deel met de waarde 0 is verkleind, het deel met de waarde 3 is vergroot. Dit leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

Omdat er sprake is van kernkwaliteiten zoals gedefinieerd door UNESCO en opgenomen in de provinciale verordening, zal er bij een mogelijke verstoring van die waarden archeologisch onderzoek moeten plaats vinden, dat gericht is op het behoud van de archeologische informatie. De vorm die dit onderzoek dient te hebben is dat van een opgraving. Vanwege het grote belang zal archeologie daarbij leidend moeten zijn. De enige uitzondering geldt voor het opsporen en verwijderen van niet ontplofte oorlogsresten. Hier zal archeologisch onderzoek volgend zijn.

4.10.2.6 Meldingsplicht artikel 5.10 en 5.11 Erfgoedwet

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

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

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

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

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied grenst kadastraal gezien aan de Berg en Dalseweg en Ubbergseveldweg. Het gemotoriseerd verkeer wordt via twee aansluitingen aan de Berg en Dalseweg ontsloten en via een aansluitingen aan de Ubbergseveldweg. De Berg en Dalseweg is een gebiedontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en Ubbergseveldweg is een erftoegangsweg (30km/u zone) binnen de bebouwde kom.

Langzaam verkeer

Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser vanuit de Berg en Dalseweg en Ubbergseveldweg ontsloten.

Openbaar vervoer

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Berg en Dalseweg deze bevinden zich op ca. 200m. loopafstand.

4.11.2 Expeditie

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

4.11.3 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de beleidsregels parkeren. Dit is een uitwerking van de door Burgemeester en Wethouders vastgestelde nota "Parkeren in Nijmegen, auto en fiets, 2020 - 2030" en "Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets".

De gemeente Nijmegen heeft een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijke' het plangebied 'Nijmegen Oost - 12, Berg en Dalseweg 293-295' valt in gebied "Rest bebouwde kom".

4.11.4 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 verwoordt in het Ambitiedocument mobiliteit 2019-2030 'Nijmegen Goed op Weg'.

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de GOW-plus, GOW-basis en de industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h. Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

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

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Uitgangspunten omgevingsvisie

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

4.12.2 Circulaire stad

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

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

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

In de Grond- weg en waterbouw onderschrijft Nijmegen de uitgangspunten van de Green Deal

Duurzaam GWW 2.0; samen met onze ketenpartners willen we de verduurzaming in de sector structureel aanjagen. Voor het afwegen van duurzame keuzen maken we o.a. gebruik van het ambitieweb en Dubocalq. We streven naar een gesloten grondbalans.

4.12.3 Klimaatadaptief

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

Water, droogte en hitte

De opgave voor een klimaatbestendige wijk vraagt om een integrale blik waarbij de combinatie van inrichting, architectuur, (bodem)infrastructuur en beplanting zorgen voor een aangenaam klimaat.

Concreet gaat het bijvoorbeeld om de situering van gebouwen voor schaduwwerking, keuze van materialen, het beperken van verharding en de keuze van het type verharding, wortelruimte en kwalitatief goede grond voor planten en bomen, groene daken en natuurlijk de waterhuishouding.

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

4.12.4 Natuurinclusief bouwen

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

4.12.5 Energieneutraal

Nijmegen heeft de ambitie om uiterlijk in 2045 energieneutraal en aardgasvrij te zijn. Een forse opgave waarbij we (regionaal) samenwerken met veel partijen, waaronder gemeenten, waterschappen, provincies, lokale (burger)initiatieven, ARN, Engie, Liander, woningbouwcorporaties, ondernemers en maatschappelijke organisaties. We zetten maximaal in op oplossingen in het stedelijk gebied. Energiebesparing is een eerste vereiste om de energievraag te minimaliseren, toepassing van duurzame energieopwek- en opslagsystemen en energieopslag een tweede.

We zetten in op de transitie naar duurzame mobiliteit met gebruik van schone brandstoffen en schone vervoersmiddelen, we benutten de mobiliteitsinfrastructuur zo efficiënt mogelijk en stimuleren efficiënte en schone stadslogistiek. We kiezen in de woongebieden voor mobiliteit

die duurzame energie gebruikt, aanzet tot bewegen en zo min mogelijk (openbare) ruimte gebruikt, zodat die beschikbaar is voor spelen, ontmoeten, groen en andere gewenste functies.

4.12.6 Conclusie

De ontwikkeling aan de Berg en Dalseweg geeft in ruime mate invulling aan bovenstaande duurzaamheidsuitgangspunten.

4.13 Opsporing Ontploffbare Oorlogsresten (OOO)

Het plangebied is verdacht op geschuts- en dumpmunitie:

Recent aanvullend bureauonderzoek heeft aangetoond dat er op meerdere momenten in 1944 en 1945 massa-explosies hebben plaatsgevonden. Dit is nog niet verwerkt in onze bodembelastingkaart (d.d. 23-3-2021).

De verdenking op geschutsmunitie is gebaseerd op het feit dat Nijmegen in de periode van september 1944 tot en met maart 1945 regelmatig onder vuur van de Duitsers heeft gelegen. Een groot gedeelte van de toen afgevuurde granaten is in Nijmegen Oost terecht gekomen.

De verdenking op dumpmunitie is gebaseerd op het feit dat er op en rondom het plangebied meerdere stellingen hebben gelegen, waarbij de kans is dat er na afloop van de oorlog restanten munitie in zijn gedumpt.

Verder is in en na de oorlog het verlaagde gedeelte van het plangebied (een voormalige zandafgraving) gebruikt voor de opslag van munitie en verzamelpunt voor gevonden munitie. Er zijn zeker 4 momenten bekend waarop aanwezige munitie is ontploft met grote schade en slachtoffers tot gevolg.

Na de oorlog zijn er in en rondom het plangebied in totaal tientallen ruiming bekend.

Er zijn geen gegevens bekend over de diepte tot waarop door explosies weggeslingerde munitie kan zijn doorgedrongen. Ook is onbekend in welke staat deze dan verkeert.

Advies:

Daar waar grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd dient er óf van te voren onderzoek naar OO plaats te vinden óf de werkzaamheden dienen onder OOO-condities uitgevoerd te worden.

Behalve voor gravende werkzaamheden geldt dit ook voor bv. rooien en/of verplaatsen van bomen en ondergrondse sloop van gebouwen die na de oorlog zijn gebouwd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Oost - 12 (Berg en Dalseweg 293 -295) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

5.2.1 Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

5.2.2 Bestemmingsplanregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de welstandsnota.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.3 Algemene regels

Onder het kopje algemene regels zijn de regels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Hierbij gaat het om de volgende bepalingen:

- Anti-dubbeltelregel: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: regels over beeldende kunst, bouwwerken ten algemenen nutte, jongerenontmoetingsplaatsen en ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: er zijn regels opgenomen over het toestaan van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, bed en breakfast en evenementen.
- Algemene afwijkingsregels: in deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- Overige regels: in de overige regels staan bepalingen omtrent parkeren en verkamering van woongebouwen. Daarnaast is een bepaling opgenomen over de voorrang van dubbelbestemmingen op enkelbestemmingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht die aansluit bij het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregels

Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de groenvoorzieningen, bijbehorende voorzieningen zoals: sport- en speelvoorzieningen, terrassen, hondenuitlaatplaatsen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden; wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, overstortvijvers, rioolbuffers, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen; erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen, zoals geluidswallen en geluidsschermen; ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, luifels en balkons, ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw in de naastgelegen bestemming; en (bouw)werken ten algemenen nutte. In de bestemming Groen zijn door middel van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'specifieke vorm van groen - parkeren' mogelijkheden opgenomen om een ontsluitingsweg en parkeren langs deze ontsluitingsweg te realiseren. In een strook ten westen van het appartementencomplex is voor het realiseren van ondergrondse parkeergarage bij het complex de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Daarnaast is nog een aanduiding 'waardevolle boom' opgenomen voor de bescherming en instandhouding van de waardevolle boom ter plaatse.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen voor de tuinen en groenvoorzieningen, gebouwen behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw(en), ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals (brand)trappen, keldertoegangen, koekoeken, bloemkozijnen, luifels en balkons en voor wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' is het bouwen van gebouwen en overkappingen niet toegestaan om het open en groene karakter van het gebied zoveel mogelijk in stand te houden.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan (voorwaarden zie artikel 9.1). Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

De hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak, dat geheel mag worden bebouwd. De maximum bouwhoogte voor gebouwen is op de verbeelding weergegeven waarbij is gerekend vanaf peil. Het peil ligt in dit bestemmingsplan op: 49,50meter +NAP. Aan- en uitbouwen, overkappingen en erfafscheidingen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan. Per bouwvlak is een maximum aantal wooneenheden opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - centraal wonen' is tevens centraal wonen toegestaan. Onder centraal wonen verstaan we een voor wonen bestemd gebouw, waarbij in het gebouw één of meer ontmoetingsruimte(n) aanwezig zijn.

Waarde-Archeologie 3 (dubbelbestemming)

In gebieden met een zeer hoge archeologische waarde geldt de archeologische dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Hierin is een regeling opgenomen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het perceel Berg en Dalseweg 293-295 maakt deel uit van de grondexploitatie Onderwijshuisvesting, deelplan Berg en Dalseweg 295, welke op 29 maart 2017 door de gemeenteraad van Nijmegen is vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de wijk Nijmegen-Oost. De herontwikkeling bestaat uit sloop schoolgebouw, sanering bodem en nieuwbouw 69 woningen.

De grondexploitatie Berg en Dalseweg 295 bevat de aankoop en verkoop van grond en gebouwen, sloop- en grondwerk en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door verkoop van grond voor woningen en de grondexploitatie Onderwijshuisvesting.

Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging financieel-economisch uitvoerbaar is. Via beschikbare budgetten en grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 17 november 2021 een vooraankondiging gepubliceerd. De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.

7.2 Overleg

Er heeft vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. De resultaten zijn hieronder opgenomen.

Op 18 oktober 2021 is vanuit het Waterschap een mail ontvangen waarop zij aangeven nog twee opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De opmerkingen zijn verwerkt in paragraaf 4.7 en 4.12.3. Het plan is daarmee conform de eisen en wensen van ons waterschap.

