Nijmegen



bestemmingsplan

Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum- Weezenhof)

Toelichting

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Dukenburg 2021-1 (Winkelcentrum- Weezenhof)

IDN: NL.IMRO.0268.BP4018-ON01

Gemeente Nijmegen

Bureau Ruimtelijke Planvorming
Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

www.nijmegen.nl

Foto voorzijde: Max Kneefel

Toelichting

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting **3**

Hoofdstuk 1 **Inleiding** **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 **Planbeschrijving** **11**
2.1 Beschrijving huidige situatie 11
2.2 Beschrijving toekomstige situatie 13
2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken 14

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** **15**
3.1 Relevant rijksbeleid 15
3.2 Relevant gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 **Sectorale aspecten** **29**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 29
4.2 Stedenbouwkundige /landschapelijke aspecten 29
4.3 Wonen 31
4.4 Economische ontwikkeling 34
4.5 Bedrijven en milieuzonering 36
4.6 Geluid 37
4.7 Luchtkwaliteit 40
4.8 Externe veiligheid 42
4.9 Bodem 43
4.10 Water 43
4.11 Flora en Fauna 46
4.12 Cultuurhistorie en archeologie 56
4.13 Verkeer en parkeren 59
4.14 Duurzaamheid en klimaat 62

Hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving** **65**
5.1 Inleiding 65
5.2 Systematiek van de planregels 65
5.3 Beschrijving per bestemming 65

Hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid** **67**
6.1 Kostenverhaal 67
6.2 Financiële haalbaarheid 67

Hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **69**
7.1 Inspraak 69
7.2 Overleg 69
7.3 Participatie 69

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Behoefte onderbouwing**
Bijlage 2	**Vorm vrije mer beoordeling**
Bijlage 3	**Bezonningsstudie**
Bijlage 4	**Windklimaatonderzoek**
Bijlage 5	**Quickscan bedrijven en milieuzonering**
Bijlage 6	**Wegverkeerslawaai**
Bijlage 7	**Bodemrapport Tauw**
Bijlage 8	**Quickscan fauna en flora**
Bijlage 9	**Aanvullend onderzoek fauna en flora**
Bijlage 10	**Boom effect analyse**
Bijlage 11	**Stikstofrapportage**
Bijlage 12	**Cultuurhistorische verkenning**
Bijlage 13	**ArcheoPro rapport 21126**
Bijlage 14	**ArcheoPro rapport 21042**
Bijlage 15	**Parkeerbalans**
Bijlage 16	**Participatie overzicht**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

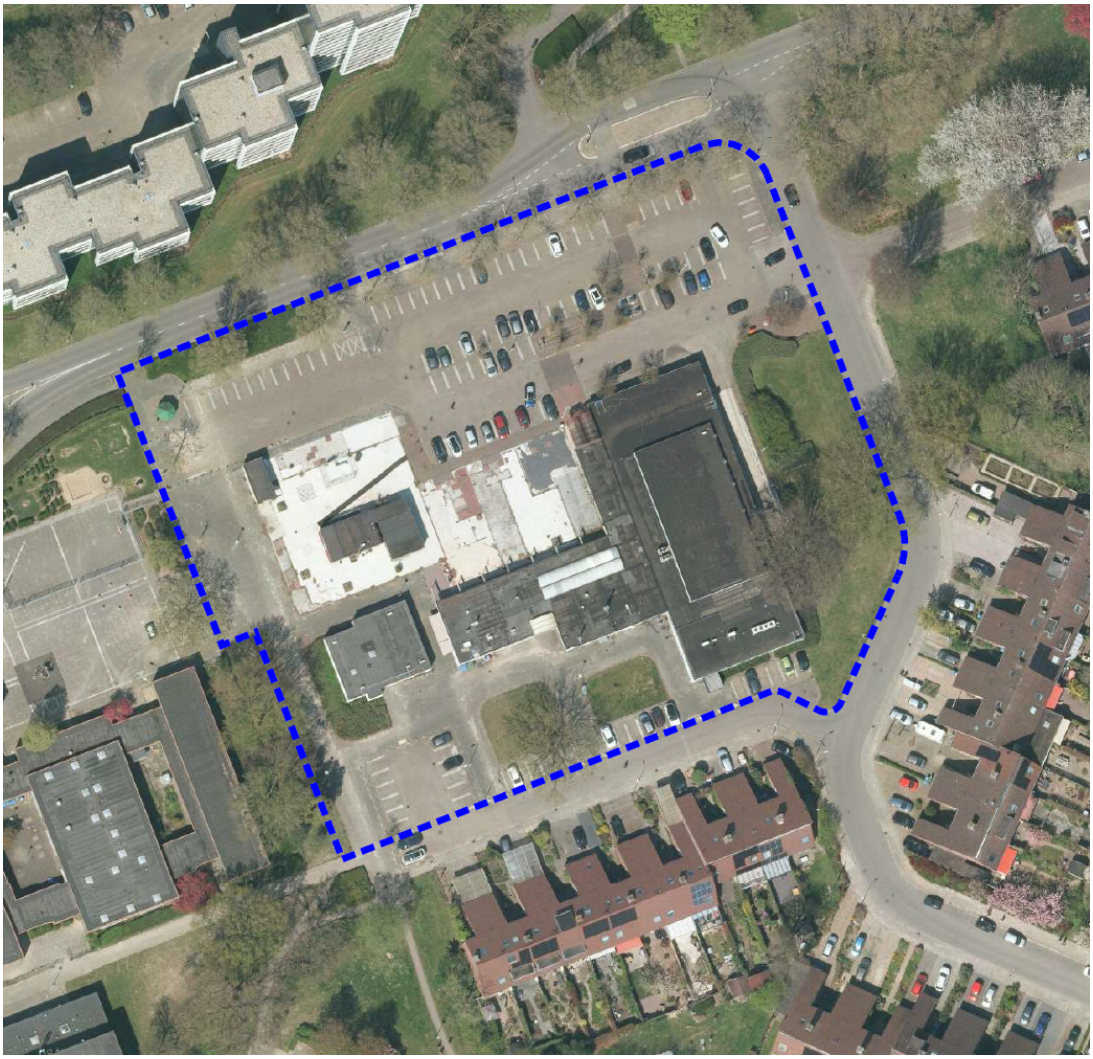
In april 2017 is het winkelcentrum Weezenhof grotendeels verwoest door een brand. Voor de brand waren er plannen voor vernieuwing van het winkelcentrum met twee supermarkten met ca 115 woningen daarboven. Deze plannen zijn na de brand stil komen te liggen. Met het huidige plan wordt beoogd om herbouw en herontwikkeling van het winkelcentrum mogelijk te maken met één supermarkt, maatschappelijke en commerciele functies. Verder houdt de herontwikkeling de bouw in van appartementen boven op het te herbouwen winkelcentrum.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Weezenhof 10e straat. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door Weezenhof 5525-5512 en aan de westzijde door Weezenhof 5317-5301. Aan de noord- en zuidzijde wordt de grens gevormd door Weezenhof 10e straat en Weezenhof 5524-5516.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie O, nummers 357, 358, 361, 362, 364, 651, 786, 789, 790, 796, 797, 825, 826, 829, 833, 834, 837, 838, 850, 851, 1081, 1491, 1512, 1513 en 1822 ged.. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 11982 m^2.

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



plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nijmegen-Dukenburg 2021. Dit bestemmingsplan is door de raad op 9 maart 2022 vastgesteld. Verder gelden er de bestemmingsplannen 'Facetbestemmingsplan Archeologie', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nijmegen op 25 juni 2014, 'Facetbestemmingsplan Parkeren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nijmegen op 13 september 2017 en het 'Facetbestemmingsplan kamerverhuur', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Nijmegen op 2 februari 2022.

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, Nijmegen-Dukenburg 2021 omdat er buiten het bouwvlak gebouwd zal worden, de bouwhoogte binnen het bouwvlak overschreden zal worden en er in strijd met de bestemming binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen 'gebouwd gaat worden.

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

Het plangebied is momenteel in gebruik als winkelcentrum waar nu onder andere een Lidl supermarkt, een fysiotherapeut en het (tijdelijke) Huis van Weezenhof zijn gevestigd. In 2017 is het winkelcentrum waar naast de supermarkt en fysiotherapeut nog diverse andere winkels en voorzieningen waren gevestigd, verwoest door een brand.

Binnen het nu nog vigerende bestemmingsplan mag het aantal supermarkten twee bedragen en maximaal drie horecabedrijven. Verder staat het vigerende bestemmingsplan o.a. cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke- en sportvoorzieningen toe, alsmede wonen op de verdiepingen. Het aantal vierkante meters in het vigerende bestemmingsplan is ca 3600m2.



Het winkecentrum vóór de brand



Het winkelcentrum ná de brand

De locatie is gelegen in de wijk Weezenhof. De wijk wordt aan de zuidwestzijde geflankeerd door de A73, aan de oostzijde door het Maas-Waalkanaal, en aan de noordzijde door de Van Boetbergweg (s104). Het zuiden wordt begrensd met agrarische percelen en bossen. De wijk bestaat voornamelijk uit laagbouwwoningen, aangevuld met enkele flatgebouwen, een (deels afgebrand) winkelcentrum en een basisschool en kinderopvang. De flatgebouwen concentreren zich aan de noordzijde van de wijk, langs de Van Boetbergweg. De Prins Clausschool en het winkelcentrum Weezenhof zijn door hun positie dicht bij de entree van de wijk goed bereikbaar. Tevens is de buurt voorzien van openbaar vervoer (buslijn 331).

De wijk kent een opvallende ruime opzet met veel groen. Dit aaneengesloten groene raamwerk loopt door de gehele wijk en is voorzien van wandelpaden, speeltuinen en grasvelden met bomen. De wijk geniet daardoor een sterke groene kwaliteit, waarbij het autoverkeer gemeden wordt. Bij de zogenaamde boom- of bloemkoolstructuur, welk Weezenhof kenmerkt, is het vermijden van autoverkeer als ondergeschikt aan de woonkwaliteit dan ook een belangrijke prioriteit.

De flatgebouwen aan de noordzijde van winkelcentrum Weezenhof hebben een aaneengeschakelde, meanderende vorm en verschillen in hoogte. Op de begane grond van de flatgebouwen bevinden zich de bergingen, waardoor het gebouw op straatniveau een anonieme uitstraling krijgt als gebouw tussen het groen.

De laagbouwwoningen ten zuiden van het winkelcentrum zijn net als de wijk ruim van opzet. Er is hierbij sprake van een woningtypologie die met verschillende oriëntaties is gepositioneerd, waartussen het groene raamwerk voldoende ruimte krijgt. De woningtypologie wordt gekenmerkt door een herkenbaar en groot zadeldak, dat loopt vanaf de eerste verdieping tot de nok op ca. 9 meter hoog. De combinatie van de garage en woning resulteert in een

gekartelde voetprint. Dit resulteert in een anoniem straatbeeld, doordat de raampartijen van de woningen zich op enige afstand van het trottoir bevinden.

Zowel de school als het winkelcentrum hebben binnen de opzet van de wijk een verbijzonderde positie. De gebouwen staan hier in het midden van het respectievelijke stedenbouwkundig bijna volledig versteend eiland. Het stedenbouwkundig eiland van het winkelcentrum wordt verder ingevuld door de benodigde parkeerplaatsen, dat van de school door het bijbehorende gymgebouw en kinderdagopvang. De parkeerplaatsen aan de westzijde van het winkelcentrum onderbreken een wandelpad dat door de gehele wijk loopt en continueert aan de west- en noordzijde van de flatgebouwen.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het plan voorziet in de herbouw van het winkelcentrum met daarboven appartementen. Het programma in de plint bestaat uit een nieuw te bouwen supermarkt, een gezondheidscentrum met apotheek, huisarts en fysiopraktijk en diverse kleinere winkels. Het totale BVO aan commerciele en maatschappelijke functies bedraagt ca 3600m2, verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping.

Bovenop het winkelcentrum worden 119 levensloopbestendige wooneenheden van 50-90m2 vloeroppervlak. De appartementen komen in een carréopstelling bovenop het winkelcentrum in een verspringende bouwhoogte. In het midden van de carré en op het hoger gelegen dak aan de zuidzijde wordt een voor iedere bewoner goed bereikbare daktuin aangelegd als gemeenschappelijke buitenruimte voor de bewoners. De woningen groter dan 50 m2 krijgen een privé buitenruimte.



Op het buitenterrein op de begane grond zullen ten behoeve van de bewoners en het winkelend publiek 183 parkeerplaatsen worden ingericht. Bestaande bomen zullen zo veel mogelijk gespaard worden en waar mogelijk zullen er nieuwe bomen worden geplant.

Tijdens de bouw zal de bestaande Lidl supermarkt open blijven. Na realisatie van het complex zal de bestaande Lidl worden gesloopt.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

De locatie winkelcentrum Weezenhof heeft een afmeting van circa 120 bij 100 meter en ligt aan de noordzijde van de gelijknamige wijk. Het bevindt zich dichtbij entree van de wijk vanaf de Van Boetbergweg en onderscheidt zich van zijn omgeving in vorm en verkaveling. De lage volumes van één laag hoog zijn midden op het stedenbouwkundig eiland geplaatst, waaromheen parkeerplaatsen zijn aangebracht, met uitzondering van de oostelijke zijde, waar een grasveld ligt. In de nacht van 10 op 11 april 2017 is door een brand een groot deel van het winkelcentrum verloren gegaan. Sindsdien getuigt het braakliggend terrein aan de noordwestelijke zijde nog van deze brand.

Op het zuidwestelijke punt van de locatie komen veel verschillende routes samen. Allereerst eindigt hier het wandelpad dat door de groene structuur van de wijk loopt. Ook is in het verlengde van de straat ten zuidwesten van de locatie een wandelpad aangelegd dat op hetzelfde punt uitkomt. De gymzaal is eveneens bereikbaar via een pad dat uitkomt op deze zijde van de locatie. Verder is aan deze zijde een kleine parkeerkoffer met haaks parkeren aangelegd, welke iets minder bereikbaar is dan de grote parkeerplaats aan de noordzijde van de locatie. Ook aan de zuidzijde zijn enkele parkeerplaatsen aangelegd.

Aan de zuidzijde en oostzijde bevinden zich volwassen bomen. Er is ook een reeks jongere bomen aanwezig aan de noordzijde van de locatie, die de rand vormen van de grote parkeerplaats. Voorlangs supermarkt Lidl zijn kleinere bomen geplant. Het parkeerterrein aan de noordzijde is alleen bereikbaar via de entree aan de oostzijde van het plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft het Rijk haar ambities voor ruimte en mobiliteit tot 2040 vastgelegd en schetst zij haar doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven richting 2040 bepalen. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR laat een sterke focus zien op het herstel van de economie met prioriteit bij de ontwikkeling van de mainports Amsterdam en Rotterdam, de brainport Eindhoven en de greenports met bijbehorende achterlandverbindingen. Voor de topregio's heeft het rijk een excellente ruimtelijk-economische structuur voor ogen, door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's en concentratie van de topsectoren. Hiervoor moeten genoeg woningen, bedrijventerreinen en kantoren beschikbaar zijn, welke moeten passen bij de wensen van bedrijven en hun werknemers. In Nijmegen bevindt zich een van deze topregio's: de Health Valley.

Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Het kabinet heeft in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest voor een aanpak waarbij zij de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengt bij degene die het aangaat. Het Rijk komt met een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft 13 onderwerpen van 'nationaal belang' afgeleid. Voor deze onderwerpen wordt centrale sturing nodig geacht. Het Rijk is hiervoor verantwoordelijk en wil hiervoor haar bevoegdheden inzetten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. In vergelijking met eerder rijksbeleid wordt veel aan lagere overheden overgelaten. Planologische besluiten worden niet meer preventief getoetst op de naleving van nationale normen, tenzij het de directe belangen van Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van EL&I inzake weg- en waterbeheer, defensieterreinen of Rijksinpassingsplannen voor energie-infrastructuur betreft.

3.1.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Een daarvan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. In dit besluit zijn rijksregels opgenomen ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland. Deze zijn van belang voor de inhoud van bestemmingsplannen. Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze structuurvisie bundelt het nationale ruimtelijke en infrastructuurbeleid in 13 nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Met de uitbreiding van het Barro en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de juridische verankering van de SVIR nagenoeg compleet.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere planologische kenbeslissingen (pkb's) en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen volgen de nahangprocedure en kunnen vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kunstfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kunstfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

3.1.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

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

Ladder duurzame verstedelijking
Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking, met als doel deze te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te beperken. De nieuwe ladder luidt als volgt (artikel 3.1.6 lid 2 Bro): “De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

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

Zowel bij een ontwikkeling binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied blijft het van belang de behoefte te onderbouwen (ook al lijkt artikel 3.1.6, lid 2, Bro anders te suggereren).

De derde trede van de eerdere Ladder onderbouwing (de eis dat gemotiveerd moet worden in hoeverre ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied passend zijn of worden ontsloten) is geschrapt.

Er is een nieuw onderdeel toegevoegd aan artikel 3.1.6 (lid 3) Bro waarmee de Laddertoets bij flexibele planvormen (wijzigings- of uitwerkingsplan) kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Hiervoor is in paragraaf 3.3.2 Ladder duurzame verstedelijking een onderbouwing opgenomen. De in het plan voorziene ontwikkeling met 119 wooneenheden kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro wel van toepassing is.

3.1.1.3 Archeologie en cultuurhistorie

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 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 en de Erfgoedwet.

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

De Monumentenwet 1988 vormt de basis voor de monumentenzorg. Rijksmonumenten worden op basis van deze wet aangewezen, evenals rijksbeschermde stadsgezichten. Voor het wijzigen en slopen van rijksmonumenten is een 'Omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten' nodig.

Conclusie

In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten. Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.1.4 Onderbouwing actuele behoefte t.a.v. woningbouw

Nijmegen is een stad die voorlopig blijft groeien. Dit wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en door een immigratieoverschot. Demografische trends laten zien dat jongeren, hoogopgeleiden en ouderen naar de steden trekken vanwege het woonmilieu, de werkgelegenheid en voorzieningen. In Nijmegen wordt dit versterkt door de aantrekkingskracht van Universiteit en Hogeschool. Daardoor komen er veel jongeren naar de stad. Een deel van hen blijft hier ook wonen. Daarmee heeft Nijmegen een jonge bevolking.

Volgens de prognoses van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) blijft de bevolking voorlopig groeien. De laatste prognoses gaan voor Nijmegen uit van groei tot in ieder geval 2040 in plaats van 2030. Daarmee is Nijmegen in de regio de stad die sterk en het langst doorgroeit. De bevolkingsgroei en de grote woningvraag waarbij de woningvraag in Nijmegen ruimschoots het aanbod overstijgt, maakt de verdere ontwikkeling van Nijmegen Noord noodzakelijk. Er is nu zelfs sprake van overspannenheid op de woningmarkt. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningbouwplannen en plancapaciteit om invulling te geven aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave.

Conclusie
Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan speelt in op de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

3.1.2 Relevant provinciaal beleid

3.1.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en ambities over thema's zoals ruimte, energie, klimaat, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsvisie is een 'plan' dat richting geeft (een gedeeld vergezicht), en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De uitwerking van de Omgevingsvisie vindt plaats in sectorale of regionale programma's, waaronder de Regionale Energiestrategieën, Programma Mobiliteit, en Regionale Woonagenda's.

De doelstelling van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hierbij ligt de focus op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie. De Omgevingsvisie omschrijft de doelstelling als volgt:

- gezond: een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, en de bescherming van onze flora en fauna;
- veilig: voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En aandacht voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid;
- schoon: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie;
- welvarend: een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen.

Duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie worden in onderlinge samenhang bekeken. Dit resulteert in ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Deze ambities zijn gerelateerd aan de kerntaken van de provincie. Elke ambitie kent zijn eigen doelstellingen en aanpak.

Voor de uitvoering hanteert de provincie vier 'doe-principes':

1. doen: de provincie kijkt breed met focus en zoekt actief ruimte;
2. laten: de provincie stimuleert niets buiten haar visie;
3. zelf: de provincie neemt zelf verantwoordelijkheid en geeft het goede voorbeeld;
4. samen: de provincie werkt samen met partners en stimuleert innovatie en kennisdeling.

Sinds 2014 zijn vijf wettelijke verplichte planfiguren opgenomen in de Omgevingsvisie. Het gaat om ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid, en verkeers- en vervoersbeleid.

3.1.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de Omgevingsverordening (31 maart 2021). De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De Omgevingsverordening heeft de status van een Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

3.1.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Bij de verschillende deelparagrafen van hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het (provinciale) beleid dat specifiek op het betreffende thema van toepassing is in relatie tot de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is de Ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd, met als doel deze te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te beperken. Voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om bij uitwerkings- en wijzigingsplannen de laddertoets pas uit te voeren bij de vaststelling van het

uitwerkings- of wijzigingsplan. Met de gewijzigde ladder zijn de drie treden uit de vorige ladder komen te vervallen. De nieuwe ladder luidt als volgt (artikel 3.1.6 lid 2 Bro): "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Hiervoor is in paragraaf 3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking een onderbouwing opgenomen. Bij de verschillende deelparagrafen is ingegaan op het beleid dat specifiek op het betreffende thema van toepassing is (bijvoorbeeld ten aanzien van groen). Het gemeentelijk beleid is afgestemd op het rijksbeleid. Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.1.3.1 Kwantitatief

Volgens de prognoses van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) blijft de bevolking voorlopig groeien. De laatste prognoses gaan voor Nijmegen uit van groei tot in ieder geval 2040. Daarmee is Nijmegen in de regio de stad die sterk en het langst doorgroeit. De bevolkingsgroei en de grote woningvraag waarbij de woningvraag in Nijmegen ruimschoots het aanbod overstijgt, maakt de verdere ontwikkeling van Nijmegen noodzakelijk zowel in de Waalsprong als in de bestaande stad. Er is nu zelfs sprake van overspannenheid op de woningmarkt. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningbouwplannen en plancapaciteit om invulling te geven aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave.

3.1.3.2 Bestaand stedelijk gebied

De onderhavige ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. Kwalitatief ligt de behoefte op het uitbreiden van de betaalbare 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). Het programma van 119 huurappartementen van verschillende grootte voldoet aan de lokale behoefte.

3.1.3.3 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de transformatie ontwikkeling van 119 woningen. Dit past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Ook past deze ontwikkeling in de provinciale doelen, bijvoorbeeld ten aanzien van dynamisch Gelderland.

3.2 Relevant gemeentelijk beleid

3.2.1 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.

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 hooggeschoolden als voor praktisch werkenden.

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

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

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

8 richtinggevende keuzes

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

1. Compacte, dynamische stad

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

2. Toekomstbestendige wijken

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

3. Groene, gezonde stad

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

4. Duurzame mobiliteit

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

5. Energieopgave

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

6. Groter centrumgebied

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

7. Sterke campussen

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

8. We omarmen het kanaal

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

3.2.2 Conclusie

In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied zijn de punten 1, en 2 van het beleid uit deze Omgevingsvisie relevant. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met dit beleid omdat de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof en de bouw van 119 levensloopbestendige huurappartementen bij draagt aan een compacte, dynamische stad met toekomstbestendige wijken en de energieopgave aangezien de woningen aardgasvrij worden gebouwd.

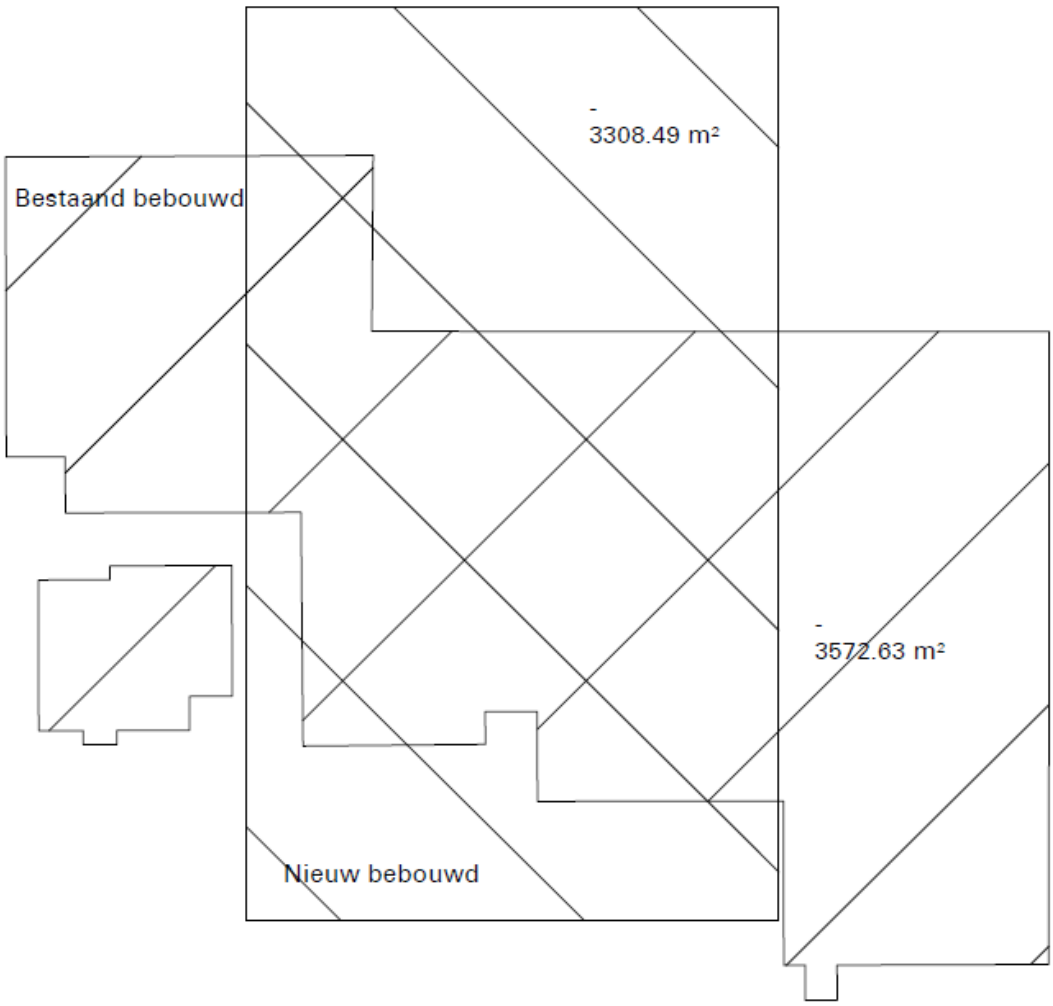
3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

3.2.3.1 Bestaand stedelijk gebied

De onderhavige ontwikkeling bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. Kwalitatief ligt de behoefte op het uitbreiden van betaalbare woningen (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop); met 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 middeldure huur). Het programma van 119 huurappartementen van verschillende grootte uit dit plan voldoet aan de lokale behoefte.

3.2.3.2 Winkelcentrum

In het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg 2021' (vastgesteld 9-3-2022) geldt voor winkelcentrum Weezenhof dat detailhandel is toegestaan. Het aantal supermarkten is in het centrum wel beperkt tot maximaal 2, conform de bestaande situatie anno 2008. Destijds telde het winkelcentrum 2 supermarkten van 650 m2 en van 1.000 m2. Met de beoogde ontwikkeling zal de nieuwe planologische situatie één supermarkt toestaan (van maximaal 2.150 m2 bvo) in plaats van twee supermarkten. Het totale oppervlak van de footprint van de nieuwe bebouwing (3.308,49 m2) waarbinnen supermarkt en detailhandel mogelijk zijn, zal kleiner zijn dan het bestaande totale oppervlak (3.572,63 m2) dat het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan mogelijk maakt, zie figuur 1.



figuur 1: Bebouwing nieuwe situatie t.o.v. bestaande situatie

De afname het het oppervlak van de footprint van de situatie van 2008 ten opzichte van de komende (vervangende) nieuwbouw heeft tot gevolg dat voor het winkelcentrum geen ladderonderbouwing noodzakelijk is.

Eind 2018 heeft BRO onderzoek gedaan naar de distributieve haalbaarheid en effecten van plannen in de winkelcentra Meijhorst, Weezenhof en Malvert voor de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur in Dukenburg (Rapport Nijmegen, Visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg, d.d. 8 februari 2018). Op basis hiervan heeft de gemeenteraad gekozen voor vernieuwen van winkelcentra Meijhorst en Weezenhof. De voorgenomen vervangende nieuwbouw van het winkelcentrum heeft aanleiding gegeven te onderzoeken of de conclusies uit het rapport van 2018 nog actueel en van toepassing zijn. BRO heeft hierop een geactualiseerd rapport opgesteld in bijlage met op die nieuwe situatie van toepassing zijnde behoefteberekeningen.

3.2.3.3 Opzet geactualiseerd onderzoek

Voor de dagelijkse detailhandel wordt het economisch functioneren en de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht:

- Vraaganalyse: inzicht in samenstelling en ontwikkeling verzorgingsgebied (inwoners, bevolkingssamenstelling, bevolkingsprognose en bestedingen) en de relevante koopstromen (koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing).
- Aanbodanalyse: specifiek ten aanzien van dagelijkse sector en supermarkten (omvang, samenstelling, spreiding, concurrentie, kwaliteit). Dit is gebaseerd op de meest recente Locatus-data. Ook worden relevante plannen en initiatieven in de omgeving in kaart gebracht.
- Bepaling economisch functioneren (dagelijkse sector): op basis van deze berekening geven we aan in hoeverre er distributieve uitbreidingsruimte is (marktruimte) en wat de ruimtelijk-functionele effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op het overige aanbod.

De conclusies zijn opgenomen in de volgende paragraaf. De analyse en onderbouwing is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

3.2.3.4 Tussenconclusie

Het bestaande dagelijks aanbod in Dukenburg Zuid is circa 325 m2 per 1.000 inwoners, wat relatief beperkt is ten opzichte van het landelijk gemiddelde van circa 380 m2 per 1.000 inwoners. Daarnaast is het aandeel leegstand in Dukenburg Zuid zeer beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Dit geeft een indicatie dat de buurt- en wijkcentra in Dukenburg Zuid relatief goed functioneren. Het goed functioneren van het dagelijkse aanbod in Dukenburg Zuid komt ook naar voren uit de omzet per m2 wvo, die rond het landelijk gemiddelde ligt.

Tot 2030 ontstaat in de dagelijkse sector uitbreidingsruimte van maximaal 300 m2 wvo.

- Met de beoogde uitbreiding van de Lidl neemt het functionele aanbod in Dukenburg Zuid toe met circa 815 m2 wvo. Door de uitbreiding daalt de vloerproductiviteit met 4% tot maximaal 9% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Dit is weliswaar een afname maar deze kan worden gezien als een aanvaardbaar ondernemersrisico. Het betreft bovendien uitbreiding van een bestaande supermarkt, er wordt geen nieuwe speler toegevoegd in Dukenburg Zuid. Ook dat maakt dat het effect op de bestaande detailhandelsstructuur minder groot zal zijn.
- De ontwikkeling in winkelcentrum Weezenhof moet bezien worden in relatie tot de ontwikkelingen in omliggende centra. Anno 2022 zijn er (sinds 2018) 3 supermarkten gemoderniseerd in Dukenburg Zuid. Er is bewust de keuze gemaakt om de supermarkt in Malvert enkel intern te verbouwen en het winkelvloeroppervlak niet verder uit te breiden, kijkend naar de relatief beperkte uitbreidingsruimte op niveau van Dukenburg Zuid. De supermarkten in Meijhorst en Weezenhof krijgen wel de ruimte om uit te breiden. Daarbij is

belangrijk dat de nieuwe planologische situatie in Weezenhof slechts 1 supermarkt toestaat in plaats van 2 (huidige situatie).
- Tot slot is een vernieuwing van het supermarktaanbod in Weezenhof nodig om de consumenten in de wijk goed te kunnen blijven bedienen: de supermarkt is nu te klein, het winkelcentrum is qua opbouw en uitstraling sterk gedateerd en bezoekers zijn ontevreden over het centrum. Een uitbreiding van de Lidl zorgt voor het versterken van de consumentenverzorging in Dukenburg Zuid. Modernisering van het aanbod draagt bovendien bij aan de mate waarin de supermarkten kunnen concurreren met elkaar, maar ook met online-aanbod.

3.2.3.5 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de transformatie ontwikkeling van 119 woningen. Dit past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte. Ook past deze ontwikkeling in de provinciale doelen, bijvoorbeeld ten aanzien van dynamisch Gelderland. Er wordt een bijzonder stedelijk woonmilieu gecreëerd in de wijk Weezenhof.

Aangezien de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof gepaard gaat met een aboslute afname van het aantal m2 is een ladderonderbouwing op het winkelcentrum niet van toepassing.

Uit het actualisatieonderzoek van BRO op het Rapport Nijmegen, Visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg, d.d. 8 februari 2018 volgt dat de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof past bij de kwantitatieve - en kwalitatieve behoefte van de consument aan een compleet en modern dagelijks winkelaanbod.

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 in de vormvrije mer-beoordeling van (bijlage) diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Uit de beoordeling 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 Stedenbouwkundige /landschapelijke aspecten

De ruime groen-stedelijke opzet van de wijk biedt kansen om de groenkwaliteit in de herontwikkeling van winkelcentrum Weezenhof terug te laten komen. Vanuit de context gezien kan er meerwaarde ontstaan door nieuw toe te voegen groen te schakelen aan de al aanwezige groenstructuur. Ook het met elkaar verbinden van groene zones en wandelroutes rondom de locatie door middel van groenvoorzieningen en wandelpaden kan een meerwaarde leveren aan niet alleen de bewoners van het nieuwe gebouw, maar ook de gehele buurt. Binnen de wijkstructuur is een bouwvorm die afwijkt van de laagbouw en losstaande flatgebouwen passend, omdat het huidige winkelcentrum ook een verbijzonderde positie inneemt in de wijk.

Door de nabijheid van de flatgebouwen aan de noordzijde van de locatie is een mate van hoogbouw passend, Aan de zuidzijde is aansluiting gezocht bij de laagbouw. De nieuwbouw geeft een impuls aan de wijk, met name aan de sociale veiligheid en cohesie van de wijk. Daar zal aandachtig gekeken moeten worden naar een goede mix van functies en de relatie privé-openbaar, zodat er meerdere dagdelen mensen zicht hebben op en gebruik maken van de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan half-inpandige balkons en daktuinen. De huidige en toekomstige beplanting kan ingezet worden voor de omzoming van parkeerplaatsen en/of het verfraaien van de te komen groene (openbare) ruimtes.

Het plan heeft een heldere opzet van winkels en gezondheidscentrum in de plint en woningen op de verdiepingen daarboven. De bij het programma behorende parkeeropgave wordt rondom het nieuwe gebouw gepositioneerd, met name aan de oost- en westzijde. Hierdoor ontstaat ook enige afstand tussen het nieuwe gebouw en de naastliggende woningen en schoolgebouw.

De plint is los herkenbaar van het geheel door een dubbelhoge pui. Daardoor ontstaat een verticale geleding die verder tot uitdrukking komt in de verticale raampartijen, pilasters en parcellering. De bouwhoogte van het planvoorstel weerspiegelt de bouwhoogtes van de omringende bebouwing, met aan de noordzijde richting de flatgebouwen hogere volumes van maximaal 12 lagen, en aan de zuidzijde richting de laagbouw volumes tot maximaal 5 lagen. Er wordt een parcellering in het volume gesuggereerd door tussen de hoogteverschillen dakterrassen en versprongen gevels toe te passen, terwijl voor het geheel dezelfde materialisatie wordt aangehouden. Aan de zuidzijde wordt ook een opening gemaakt ter hoogte van de daktuin. Zo ontstaat er een onderbreking van het volume aan deze zijde tegenover de laagbouwwoningen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de twee grote parkeerplaatsen van het planvoorstel. De oostelijke parkeerplaats is bestemd voor de commerciële en maatschappelijke functies in de plint en is geheel verhard. Tussen de de parkeerkoffers in worden heggen en bomen aangeplant om deze parkeerplaatsen te omzomen. De parkeerplaats aan de westzijde van het gebouw wordt ingericht voor de bewoners. Deze bestaat uit halfverharde parkeerplaatsen en afwisselend grasvlaktes en bomen. Grofweg de helft van deze parkeerplaats is vanaf de noordzijde te bereiken, de andere helft via de zuidzijde. In het midden is een plein geplaatst die het autoverkeer onderbreekt, met aan de ene zijde de Prins Clausschool en de andere zijde de woningen in de plint van de nieuwbouw. De twee parkeerplaatsen worden op de kavel aan de noordzijde met elkaar verbonden.

De groene lobben en wandelpaden die kenmerkend zijn voor Weezenhof worden verlengd in het planvoorstel. Aan de westzijde worden deze samen verlengd tot de entree van het schoolplein en het gezamenlijk pleintje tussen de parkeerplaatsen. Voorlangs de west- en zuidzijde wordt een pad met groenstrook aangelegd welk aan de zuid-oostelijke zijde weer overgaat in een meanderend wandelpad. Deze kruist de expeditie van de supermarkt die op half-verharde wijze wordt aangelegd.

4.2.1 Bezonning en wind

Bezonning

In Nederland zijn geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning van gebouwen. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel is er een norm van TNO, die een lichte en strenge variant omvat.

Volgens de lichte norm is er sprake van een goede bezonning wanneer er twee bezonningsuren zijn per etmaal, in de periode 19 februari tot en met 21 oktober, in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het raam.

Volgens de strenge norm is er sprake van een goede bezonnning wanneer er drie bezonningsuren zijn per etmaal, in de periode 21 januari tot en met 22 november, in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het raam.

Voor de ontwikkeling van het winkelcemntrum Weezenhof is door Flow Archetecten een bezonningsonderzoek uitgevoerd. uit het onderzoek volgt dat de omliggende bebouwing wel wat hinder van de voorgenomen nieuwbouw zal ervaren, maar dat de bezonning nog steeds ruimschoots binnen de TNO-normen valt. Aangezien de gemeente Nijmegen verder geen specifieke normen of eisen voor de bezonning heeft vastgesteld, wordt gesteld dat de bezonning op de omliggende bebouwing ruimschoots voldoende is na ontwikkeling van de nieuwbouw.

Windhinder

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFDof windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. Gezien de geplande bouwhoogte van 36,9 meter, wordt het uitvoeren van een windklimaatonderzoek als noodzakelijk beschouwd.

Voor de ontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof is door Peutz een windklimaatonderzoek met behulp van CFD uitgevoerd.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In de geplande situatie is rondom de geplande bebouwing op de meeste plaatsen een lage hinderkans te verwachten, waarmee het windklimaat voor het criterium doorlopen als goed beoordeeld wordt.
- Aan de noordzijde van de geplande bebouwing is plaatselijk een matig windklimaat vastgesteld. Voor dit gebied wordt een goede terreininrichting geadviseerd om het windklimaat te verbeteren. Aan de zuidzijde van de geplande bebouwing zou tevens een verbetering van het windklimaat kunnen worden gerealiseerd met een goede terreininrichting.
- Voor het plaatsen van gebouwentrees dient gestreefd te worden naar een hinderkans van lager dan 5%, hetgeen overeenkomt met een beoordeling goed voor het criterium slenteren. Indien een gebouwentree wordt geplaatst op een positie waar een hogere hinderkans is vastgesteld dienen lokale windafschermende maatregelen te worden toegepast, zoals schermen of het verdiepen van de entree in de gevel.

4.3 Wonen

4.3.1 Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Met de “Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027” hebben we samen met de regio afspraken gemaakt over het wonen in de regio. De gemeente Nijmegen heeft hierin als richtlijn het bouwen van 12.050 woningen tot 2027 (op basis van de meest recente Primos-prognose). Om de versnelling vorm te geven mag 70% van het totale aantal woningen in de eerste jaren worden toegevoegd. Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van de regio gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt. Afgesproken is aandacht te schenken aan de relatie tussen wonen en mobiliteit, versterking van openbaar groen, energieneutraliteit, alternatieve energieopwekking en voldoende levensloopbestendige woningen.

4.3.1.1 Regionaal woningmarktonderzoek 2019

De woningenmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is dermate groot dat een tempoversnelling n productie nodig is: van 3.100 woningen per jaar (realisatie 2015-2018) naar 3.400 tot 3.900 per jaar. Dit is inclusief het inlopen van een groot deel van het actuele woningtekort (circa 5.800 woningen tot 2030). Het tekort is verhoudingsgewijs het grootst in de regio Nijmegen, vervolgens in de regio Arnhem en daarna in De Liemers. 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 kleinere appartementen. In de sociale en middeldure huursector is er in de hele regio een transformatieopgave van traditionele rijwoningen naar kleinere woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

4.3.1.2 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.

4.3.1.3 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 betaalbare woningvoorraad en middeldure huur; er is 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.

4.3.1.4 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 de 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.

4.3.1.5 Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

In maart 2020 heeft de gemeente Nijmegen samen met het Rijk, de provincie Gelderland en de regio Arnhem-Nijmegen een woondeal ondertekend. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. Met de woondeal gaan we een meerjarige samenwerking aan met het Rijk, provincie en regiogemeenten om vanuit de NOVI-propositie en de op stellen regionale verstedelijkingsstrategie samen invulling te geven aan de opgaven op de woningmarkt.

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

4.3.2 Woonprogramma winkelcentrum Weezenhof

Het woonprogramma voor de locatie winkelcentrum Weezenhof bestaat uit 119 zelfstandige middeldure huurappartementen waarbij het de exploitant is toegestaan om maximaal 42 woningen binnen het hiervoor genoemde aantal woningen te verhuren in het duurdere segment. De levensloopgeschikte appartementen zijn (mede) bedoeld voor senioren en één- en tweepersoons huishoudens. Voor de appartemeten die géén privé buitenruimte hebben, is goed toegankelijk buitenruimte gecreëerd in de vorm van een daktuin.

Overige onderdelen van het plan zijn mede een supermarkt, een apotheek, een gezondheidscentrum en ruimte voor commerciële functies. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke behoefte om te bouwen voor senioren in de nabijheid van voorzieningen. Met de aandacht voor ouderen voldoet het plan ook aan de subregionale woonuitgangspunten. Hierin is ook extra aandacht voor levensloopgeschikt bouwen en bouwen voor ouderen en (middel)dure huurwoningen.

Uitgangspunt is dat de woningen levensloopgeschikt zijn. Daarmee blijven deze woningen geschikt bij veranderende levensomstandigheden zoals ouderen die (meer) zorg nodig hebben.

In het meest recente planningskader wonen en zorg is deze locatie benoemd als kanslocatie die nader bekeken moet worden voor het realiseren van wonen voor ouderen. Gezien de vergrijzing en het feit dat ouderen langer zelfstandig wonen, is de vraag naar woningen voor ouderen evident. In Dukenburg kan de bouw van deze woningen ook bijdragen aan de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt om zo meer doelgroepen een kans te geven op een geschikte woning.

4.4 Economische ontwikkeling

Beleidskader detailhandel

Nijmegen heeft een fijnmazig netwerk van buurt- en wijkwinkelcentra. De bestaande winkelzones spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid in de wijken. Daarom is het van belang te blijven streven naar goede ruimtelijke spreiding van het dagelijks aanbod en dat de omvang zich aanpast aan de bevolkingsgroei/spreiding in de stadswijken en buurten. De buurt- en wijkwinkelcentra zijn er vooral voor het boodschappen doen. Daarnaast levert de ontmoetingsfunctie van de kleine winkels en ook de supermarkt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Uitgangspunt voor het beleid is dat iedere wijk zijn eigen inwoners een basispakket van voorzieningen moet aanbieden zodat men niet ver hoeft te reizen voor het doen van de dagelijkse boodschappen.

Landelijk gezien heeft de detailhandel zich in de afgelopen jaren sterk ontwikkeld. Schaalvergroting, branchevervaging en toenemende mobiliteit hebben geleid tot meer concurrentie op de markt. De supermarktoorlog heeft deze ontwikkeling nog verder versterkt. De detailhandelsvoorzieningen op buurtniveau komen hierdoor onder druk te staan. Met name de buurtwinkelcentra verliezen hun functie. Ook branches als de groenteboer en slagers hebben het bijzonder moeilijk om het hoofd boven water te houden. De verwachting is dat het proces van schaalvergroting nog niet ten einde is. Dit betekent toenemende leegstand in buurtwinkelcentra. In Dukenburg zijn deze trends ook in alle winkelcentra terug te vinden.

Ten aanzien van de winkelstructuur in Dukenburg heeft de raad op in 2007 een principe besluit genomen. De raad heeft er toen voor gekozen om, naast het grotere stadsdeelcentrum Dukenburg bij Zwanenveld, ook twee andere winkellocaties in Meijhorst en Weezenhof te behouden. De berekende distributieve uitbreidingsruimte in Dukenburg Zuid (onderzoek BRO "Nijmegen, visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg, februari 2018) was in principe voldoende voor de beoogde nieuwbouw van winkelcentrum Meijhorst, maar onvoldoende om daarnaast ook de uitbreidingsplannen voor Malvert en Weezenhof te realiseren. Daarom is voor de herontwikkeling van wc Meijhorst een aanvullende Ladderonderbouwing opgesteld (rapport BRO "Nijmegen, herstructurering en uitbreiding winkelcentrum Meijhorst"). Conclusie was dat de plannen gezien de toenmalige situatie pasten, maar dat dit wel effecten zou hebben voor de ontwikkeling en het functioneren van de andere winkelcentra. Hiervoor diende een keuze gemaakt te worden voor de gewenste winkelstructuur in Dukenburg Zuid. Het college heeft op 25 september 2018 besloten om in te zetten op herontwikkeling van de winkelcentra in de Meijhorst en de Weezenhof. De mogelijkheden voor nieuwe invulling van het winkelcentrum Malvert met andere functies worden nog nader onderzocht. De bestaande winkels in de Malvert kunnen eventueel in hun huidige vorm en omvang blijven functioneren, maar er wordt geen medewerking verleend aan uitbreiding. Het toekennen van een bredere bestemming behoort tot de mogelijkheden. De in 2007 door de raad vastgestelde beleidslijn om in te zetten op vernieuwing en beperkte uitbreiding van de winkelcentra in de Meijhorst en Weezenhof werd hiermee in consistente lijn voortgezet. In november 2018 heeft de raad hierover een definitief besluit genomen.

In het zuidelijk deel van Dukenburg is in kwalitatief opzicht een sterke behoefte aan een upgrading van het winkelaanbod en de winkelomgeving, mede vanwege de bestaande druk op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Om dit te doorbreken en Dukenburg tot een aantrekkelijker leefgebied te maken is vernieuwing van het winkelaanbod en de detailhandelsstructuur noodzakelijk.

Sinds een brand in 2017 heeft winkelcentrum Weezenhof in Nijmegen een beperkt aanbod en uitstraling. Niet alle winkels zijn na de brand teruggekeerd en er zijn op de locaties van de afgebrande panden lege plekken ontstaan. Daarom zijn er al langer plannen voor herbouw,

modernisering en uitbreiding van het centrum. De concrete plannen voor het vernieuwen van winkelcentrum Weezenhof voorzien vooral kwalitatief in een behoefte. Het gaat om een gedifferentieerd programma betreffende uitbreiding van de supermarkt, winkels, horeca, een gezondheidscentrum en levensloopbestendige woningen (tabel 1).

Tabel 1: Programma winkelcentrum Weezenhof

Functie	Omvang
Supermarkt (Lidl)	2.150 m² bvo
Aanvullende commerciële voorzieningen waaronder winkels en horeca	525 m² bvo
Gezondheidscentrum	700 m² bvo
Woningen	119

Voor de nieuwbouw van het winkelcentrum is geen ladderonderbouwing noodzakelijk. Het gaat niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een herontwikkeling van een bestaand winkelcentrum (zie paragraaf 3.2.3.2). Ook vindt er geen uitbreiding van het winkelcentrum plaats. In het vigerende bestemmingsplan 'Nijmegen Dukenburg' (vastgesteld 17-12-2008) geldt voor winkelcentrum Weezenhof dat detailhandel overal is toegestaan. Het aantal supermarkten is in het centrum wel beperkt tot maximaal 2, conform de bestaande situatie anno 2008. Destijds telde het winkelcentrum 2 supermarkten van 650 m2 en van 1.000 m2. Met de beoogde ontwikkeling zal de nieuwe planologische situatie één supermarkt toestaan (van maximaal 2.150 m2 bvo) in plaats van twee supermarkten. Het totale oppervlak van de nieuwe bebouwing (3.308,49 m2) zal kleiner zijn dan het bestaande totale oppervlak (3.572,63 m2).

Eind 2018 heeft BRO onderzoek gedaan naar de distributieve haalbaarheid en effecten van plannen in de winkelcentra Meijhorst, Weezenhof en Malvert voor de consumenten-verzorging en detailhandelsstructuur in Dukenburg (Rapport Nijmegen, Visie boodschappencentra stadsdeel Dukenburg, d.d. 8 februari 2018). De resultaten van het onderzoek uit 2018 zijn gedateerd en nieuwe behoefteberekeningen waren nodig. Daarom is een beknopte actualisatie van het economisch functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte in Dukenburg Zuid voor de dagelijkse sector uitgevoerd. Uit het actualisatieonderzoek volgt dat de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof past bij de kwantitatieve - en kwalitatieve behoefte van de consument aan een compleet en modern dagelijks winkelaanbod. De conclusies zijn opgenomen in paragraaf 3.2.3.4. De analyse en onderbouwing is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

4.5 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. Daarnaast zijn verkeer en visuele aspecten van belang en mogelijk andere hinderaspecten. 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.

4.5.1 Gebiedstypering

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De directe omgeving van het plan bevat matig functiemenging van bedrijven, maatschappelijke bestemmingen en detailhandels. Daarom wordt het gebied getypeerd als een gemengd gebied.

4.5.2 Quickscan notitie bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De quickscan is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

In het kader van de herontwikkeling van het winkelcentrum Weezenhof is middels een quickscan onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden. Wegens de aanwezigheid van een supermarkt op de begane grond van het nieuw te realiseren winkelcentrum, wordt geadviseerd een nader akoestisch onderzoek uit te voeren in relatie tot de nieuwe woningen op de verdiepingen. Andere bestemmingen rondom het plan, zoals de Prins Clausschool zullen niet voor een belemmering zorgen. Hiervoor wordt nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6 Geluid

4.6.1 Weg- en railverkeer

Volgens de Wet geluidhinder heeft iedere geluidsbron een eigen zone. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied langs een geluidbron. De zonebreedte van een weg is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De ruimte boven de weg hoort ook bij de zone referentiepunten.

In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor wegverkeer een voorkeurswaarde van 48 dB en afhankelijk van een binnenstedelijke of buitenstedelijke situatie geldt een maximale grenswaarde van 63 dB en 53 dB.

Nabij het plangebied aan van winkelcentrum Weezenhof liggen gezoneerde geluidsbronnen die het gebied belasten:

- Weezenhof
- Van Boetbergweg

Ten behoeve van de ontwikkeling is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage 4 van de toelichting.

4.6.2 30 km/u wegen

Hoewel nu nog niet verplicht, dient er t.z.t. met de omgevingswet ook een toetsing voor de geluidsbelasting van wegen met een limiet van 30 km/u plaats te vinden. Dit geld dan voor wegen met intensiteiten van meer dan 4500 m.v.t. /etmaal ingediend voor 1-1-2026. Na die datum geldt dit voor alle 30 km/u wegen met een intensiteit van meer dan 1000 mvt/etmaal.

- Het 30 km/u segment van de Weezenhof dat langs het winkelcentrum loopt heeft in de prognose 2032 H een intensiteit van ruim 3500 voertuigen per etmaal.
- Ook al hoeft er wettelijk geen rekening met het verkeer op 30/km wegen te worden gehouden, zal dit verkeer wel van invloed zijn op de leefkwaliteit in de woningen.

4.6.3 Bouwbesluit

Als voor een nieuwe geluidgevoelige bestemming een hogere waarde nodig is schrijft het Bouwbesluit voor woningen een binnenniveau van 33 dB voor. Voor scholen bedraagt dat 28 dB. Een gebouw dat op basis van het bouwbesluit gerealiseerd wordt heeft een minimale gevelisolatie van 20 dB. Als de gevelbelasting hoger is dan 53 dB of 48 dB zijn extra gevelmaatregelen nodig als het woningen of scholen betreft.

4.6.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bij geluidsgevoelige bebouwing de voorkeurswaarde niet te overschrijden. Voor de eerstelijns bebouwing langs belangrijke vervoersassen kan een overschrijding van deze voorkeurswaarde acceptabel zijn. Bijvoorbeeld als deze bebouwing een afschermende werking heeft voor woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing die daarachter liggen. Het beleid is er echter op gericht om hogere waarden spaarzaam toe te staan. Waar dat redelijkerwijs mogelijk is worden lagere waarden dan de wettelijke maxima aangehouden. De gemeente rekent zowel de hoofdwegen als de wijkontsluitingswegen tot belangrijke vervoersassen.

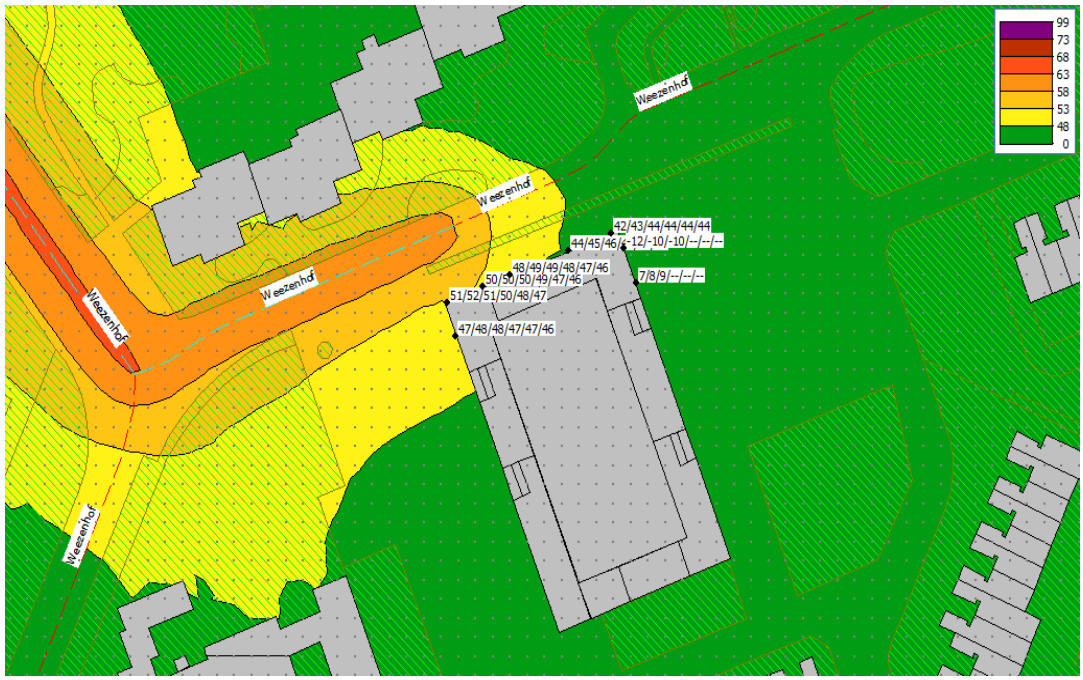
Meetresultaten ten opzichte van het beleid

Deze locatie ligt in de geluidzone van Boetbergweg en het 50 km/u gedeelte van de Weezenhof. In de onderstaande figuur 1 zijn de geluidcontouren van de Boetbergweg rond het plangebied weergegeven ter hoogte van de bestaande en geplande bebouwing. Het winkelcentrum ervaart als tweedelijns bebouwing geen hinder van deze weg.

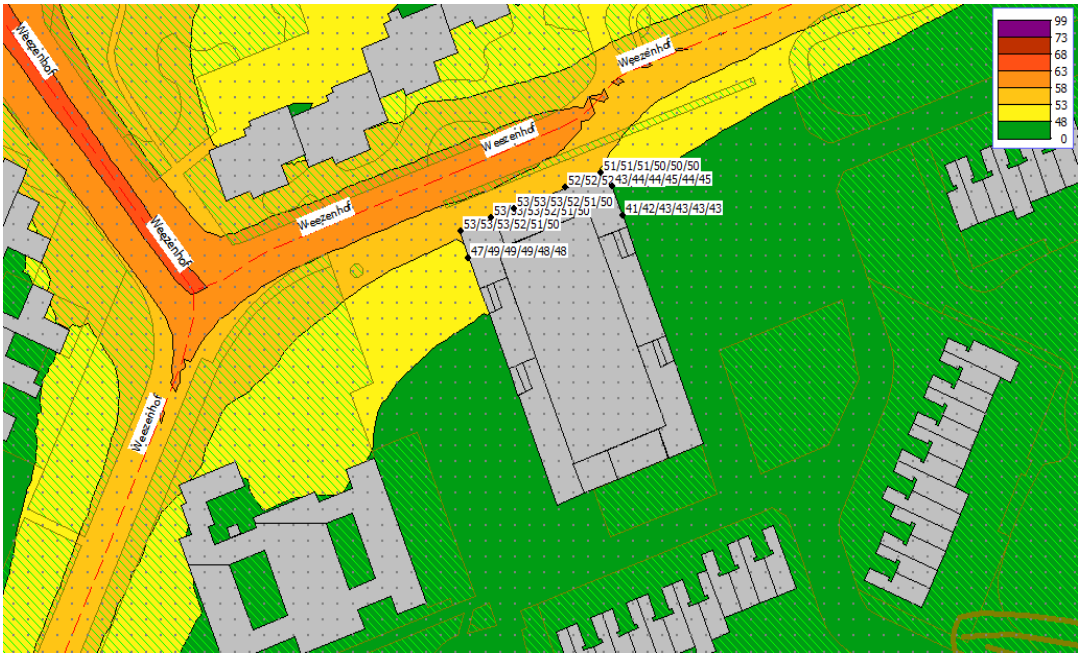


Figuur 1: geluidscontouren en de geluidsbelasting door de Boetbergweg na aftrek van artikel 110 WGH.

Figuur 2 toont de belasting door alle gezoneerde wegen dus inclusief het 50 km/u gedeelte van de Weezenhof. Ten gevolge van deze wegen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB (A) overschreden. Figuur 3 toont het beeld voor alle wegen inclusief de niet gezoneerde wegen. De waarde van 53 dB (A) wordt niet overschreden, ook niet als de 30 km/u wegen worden meegenomen.



Figuur 2: Weezenhof; geluidsbelasting door het gezoneerde deel van de Weezenhof na aftrek van artikel 110 WGH.



Figuur 3: Weezenhof; geluidsbelasting door alle wegen na aftrik van artikel 110 WGH.

Het winkelcentrum Weezenhof is een gebouw op de eerste lijn ten opzichte van de Weezenhof. Tenzij het niet redelijkerwijs mogelijk is om tot een lagere waarde op de gevel te komen door enerzijds een andere invulling van het gebied en anderzijds bron en overdrachtsmaatregelen zal er voor dit plan een Hogere Waardenbesluit afgegeven moeten worden.

4.6.5 Conclusie

Het plangebied voorziet in bebouwing die bestaande bebouwing vervangt wat maakt dat dit ontwerp in aanmerking komt voor het verlenen van een Hogere Waardebesluit. Voor zover nu bekend wordt de volledige ruimte van het bestemmingsplan benut en zijn er geen bron en overdrachtsmaatregelen mogelijk. Dit betekent dat er woningen zullen zijn waarbij de voorkeurswaarde van 48 dB (A) na aftrek artikel 110 WGH wordt overschreden. Dit betekent dat als dit plan doorgang vindt er een Hogere Waardenbesluit afgegeven dient te worden. Dit kan onder de volgende voorwaarden:

- Elke woning groter dan 50 m2 dient minimaal een niet gemeenschappelijke buitenruimte te hebben. In minimaal een buitenruimte dient dan de geluidsbelasting beneden de 48 dB (A) blijven.
- Indien een gevel van de woning met meer dan 53 dB (A) wordt belast, dient er minimaal een slaapkamer aan een geluidsluwe gevel dient te liggen (<48 dB(A).
- In het kader van de goede ruimtelijke ordening adviseren wij om ook de geluidsbelasting als gevolg van de 30 km wegen in acht te nemen. Voor woningen die als gevolg hiervan ook een geluidsbelasting hoger dan 48 respectievelijk 53 dB (A) ervaren, is een gelijke benadering als bij de gezoneerde wegen wenselijk

4.6.6 Conclusie leefklimaat op gebied van geluid

Waarborging van een kwalitatief goed leefklimaat op het gebied van geluid wordt ondervangen in de wet Geluidhinder. Het activiteitenbesluit sluit hierop aan met richtlijnen voor het geluid van inrichtingen (wet Milieubeheer). Niet altijd biedt dit kader houvast. Soms is het beter om ook naar een besluit te kijken vanuit de optiek van een “goede ruimtelijke ordening”. Dit kan er toe leiden om strenger te zijn dan de wet voorschrijft.

In het geval van het winkelcentrum Weezenhof is daarom gekeken of de aanwezigheid van een

hoog bouwvolume middels reflecties van invloed is op de geluidsbelasting en zodoende de geluidsbeleving. De bestaande bronnen zijn het wegverkeer en de Prins Clausschool. Uit ons onderzoek blijkt dat door reflecties de geluidsbelasting op de noordelijk gelegen woningen toeneemt in de ordegrote van 0,1dB tot 0,4dB. Aan de zuid, west en oostzijde is geen verschil meetbaar.

Een dergelijke verschil in intensiteit is door het menselijk gehoor niet waarneembaar en zal dus geen merkbare gevolgen hebben voor de geluidsbeleving. Bezien vanuit een “goede ruimtelijke ordening” naar de geluidsbeleving als gevolg van reflecties, wordt dit in deze situatie aanvaardbaar geacht.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Toetsing aan regelgeving

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

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

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

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

In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteiteisen 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 ìg/m^3	1 januari 2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM10	40 ìg/m^3	1 juni 2011
Daggemiddelde grenswaarde PM10	max. 35 dagen/jaar > 50 ìg/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 (NIBM), of;
- De luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- Bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel

5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO2 en/of PM10, of;
- De ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- Er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

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

Momenteel ligt een nieuwe EU-richtlijn voor luchtkwaliteit ter consultatie waarin nieuwe advieswaarden zijn opgenomen voor PM2,5; PM10 en NOx van respectievelijk 5 µg/m^3, 15 µg/m^3 en 10 µg/m^3.

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

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw winkelcentrum met woningen. De verkeersaantrekkende werking van het nieuwe plan veroorzaakt ten opzichte van de bestaande situatie op basis van het verkeersmodel in een toename van 247 mvt/etmaal (zie de verkeersnotitie “Verkeerszaken Winkelcentrum Wezenhof”, 8 november 2021). Hierdoor zal geen verslechtering van meer dan 3% ontstaan. Het plan is daarmee NIBM.

4.7.1.2 Het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Op 16 januari 2009 is het Besluit “gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)” in werking getreden. Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Over gemeentelijke wegen zegt het besluit niets 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.

Uit de onderstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentratie NO2 in 2019 ter plaatse onder de 18 ìg/m^3 bedraagt.

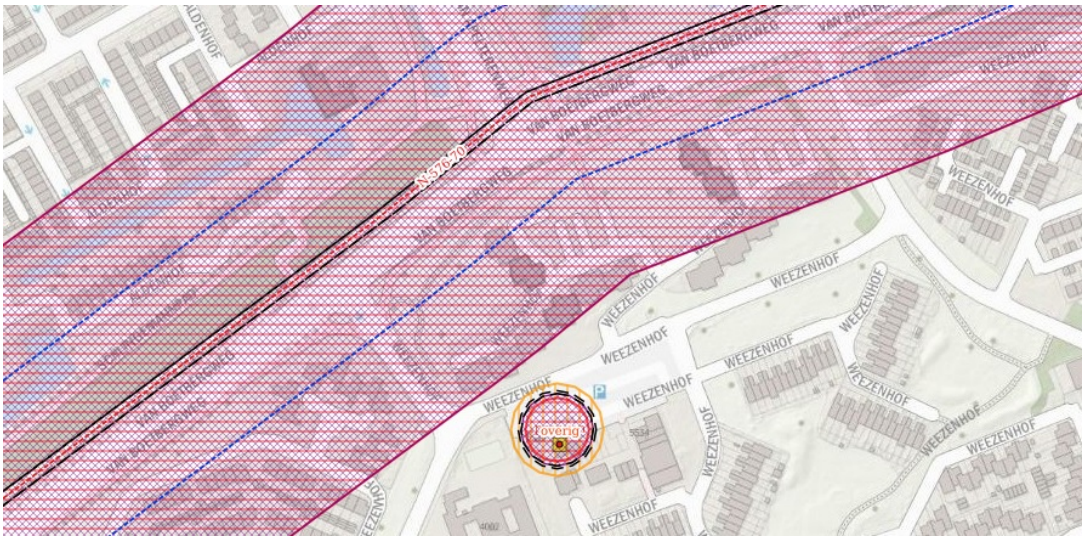


4.7.2 Conclusie

Een winkelcentrum en woningen zijn geen gevoelige bestemmingen. Ter plaatse van het plan worden de grenswaarden niet overschreden. Luchtkwaliteit is daarom geen beperking voor het plan.

4.8 Externe veiligheid

Binnen het plangebied ligt een propaantank. De propaantank is in gebruik ten behoeve van het tijdelijke 'Huis van de Weezenhof'. Bij de ontwikkeling van dit plan zal deze propaantank worden verwijderd. Een propaantank midden in een woonwijk is ongewenst vanwege de over het algemeen ruim aanwezige alternatieven (gas, warmte, Electra). Met name het laden en lossen met tankauto's van 20-40m3 kan in zeer uitzonderlijke gevallen een grote explosie veroorzaken.



Locatie tijdelijke propaantank

Het 'Huis van de Weezenhof' is een tijdelijke voorziening die als gevolg van dit plan zal komen te vervallen en daarmee ook de propaantank.

Aangezien de propaantank wordt verwijderd zijn er voor dit plan geen nadelige effecten vanuit externe veiligheid.

4.9 Bodem

De beoogde ontwikkeling betreft een functiewijziging ten opzichte van de huidige situatie. Hierom is er bodemonderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Hiervoor is een bodemonderzoek uitgevoerd welke de conclusie van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken bevestigd (bijlage 5)

4.9.1 Bodemkwaliteit VOCl-verontreiniging 2021 (vluchtige organische gechloreerde koolwaterstoffen

Ter plaatse van de Weezenhof 5508 is in de grond een achtergrondwaarde-overschrijding gemeten aan PER (tetrachlooretheen). Er vindt weinig of geen nalevering meer plaats naar het grondwater. In het grondwater is in het brongebied maximaal een tussenwaarde overschrijding gemeten aan PER en CIS (cis-dichlooretheen). Verder stroomafwaarts zijn licht verhoogde concentraties PER en CIS gemeten.

4.9.2 Algemene bodemkwaliteit 2021

Van zowel de onderzochte NEN parameters als asbest, zijn in de grond geen verhoogde gehalten gemeten. Daarnaast zijn in de bovengrond minimale gehalten PFAS gemeten. In het grondwater zijn, buiten de verhoogde concentraties PER en CIS geen andere parameters verhoogd.

4.9.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bouw op deze locatie.

4.10 Water

4.10.1 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.

4.10.2 Algemeen

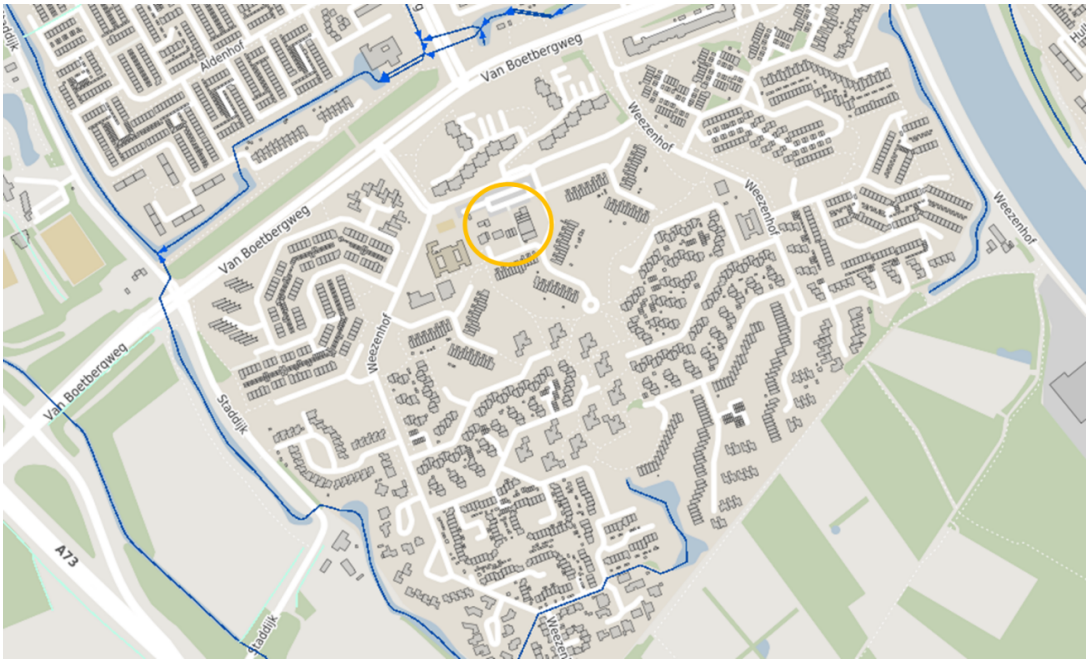
Het plangebied ligt in de wijk Weezenhof en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied Dukenburg. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzingen plaats 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.

4.10.3 Oppervlaktewater

In of in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied in een wijk waarin regenwaterriolering afstromend hemelwater naar oppervlaktewater afvoert. In de wijk Weezenhof ligt het oppervlaktewater rondom de wijk. De volgende figuur toont het plangebied en de dichtstbij gelegen watergang ten noorden van het plangebied. Het betreft de A-watergang met nummer A-140055.



Figuur 1. Overzicht legger wateren Waterschap Rivierenland.

De gemeente heeft het oppervlaktewater overgedragen aan het Waterschap Rivierenland. Het regenwater wordt via het gescheiden stelsel van Dukenburg geloosd op het oppervlaktewater. Aan de lozing van water stelt het waterschap eisen. Als kwantitatief gezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. In de bestaande situatie is 9914 m^2 verhard oppervlak aanwezig. In de nieuwe situatie wordt 9586 m^2 verhard oppervlak aangelegd, waarvan een deel gerealiseerd zal worden als halfverharding of daktuin. De afname van het verharde oppervlak is tenminste 328 $m^{2,}$ Dit betekent dat hiervoor geen aanvullende waterberging gemaakt hoeft te worden vanuit de eisen van Waterschap Rivierenland.

4.10.4 Grondwater

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

4.10.5 Riolering/ hemelwater

Mogelijke riooltechnische ontsluitingen van het plangebied bevinden zich aan de omliggende straten. De riolering is uitgevoerd als gescheiden stelsel. Geadviseerd wordt om een rioolontwerp voor te leggen aan de afdeling rioolbeheer van de gemeente Nijmegen. Vanuit het bouwbesluit 2012 geldt de verplichting om afvalwater en hemelwater op verantwoorde wijze te verwerken. Afvalwater moet verplicht op de openbare riolering aangesloten worden. Hemelwater moet op eigen terrein verwerkt worden. De gemeente Nijmegen hanteert bij de duurzame omgang met hemelwater de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer'.



Figuur . Overzicht riolering.

Op grond van het Bouwbesluit (artikel 6.18) moet hemelwater van daken en andere verharding in beginsel op eigen terrein verwerkt worden. Van die verplichting kan afgeweken worden als de gemeente het afstromende hemelwater in openbare hemelwatervoorzieningen kan en wil ontvangen. Conform eerder genoemde nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' dient 10 mm hemelwater op eigen terrein verwerkt te worden. Hemelwater van verhard oppervlakte wordt eerst opgevangen op de daktuin. Voor het overige worden voorwaarden opgenomen in het waterhuishoudkundig plan.

Hemelwater van verhard oppervlak wordt in principe op eigen terrein verwerkt, waardoor het afstromende hemelwater minder snel naar oppervlaktewater afgevoerd wordt dan in de huidige situatie het geval is. In de huidige situatie wordt afstromend hemelwater nog rechtstreeks naar oppervlaktewater afgevoerd. Verder is sprake van een afname van het totale verharde oppervlak in het plangebied. Conclusie is daarom dat het plan geen negatieve effecten heeft op het rioolstelsel of (indirect) het oppervlaktewatersysteem. Voor het hemelwater, dat afstroomt van de overige verhardingen, is een vorm van zuivering vereist. Deze zuivering moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het water in de vijver niet negatief beïnvloed wordt.

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.

4.10.6 Conclusie

Water en riolering vormen geen belemmering voor het plan.

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 Natuur en groen

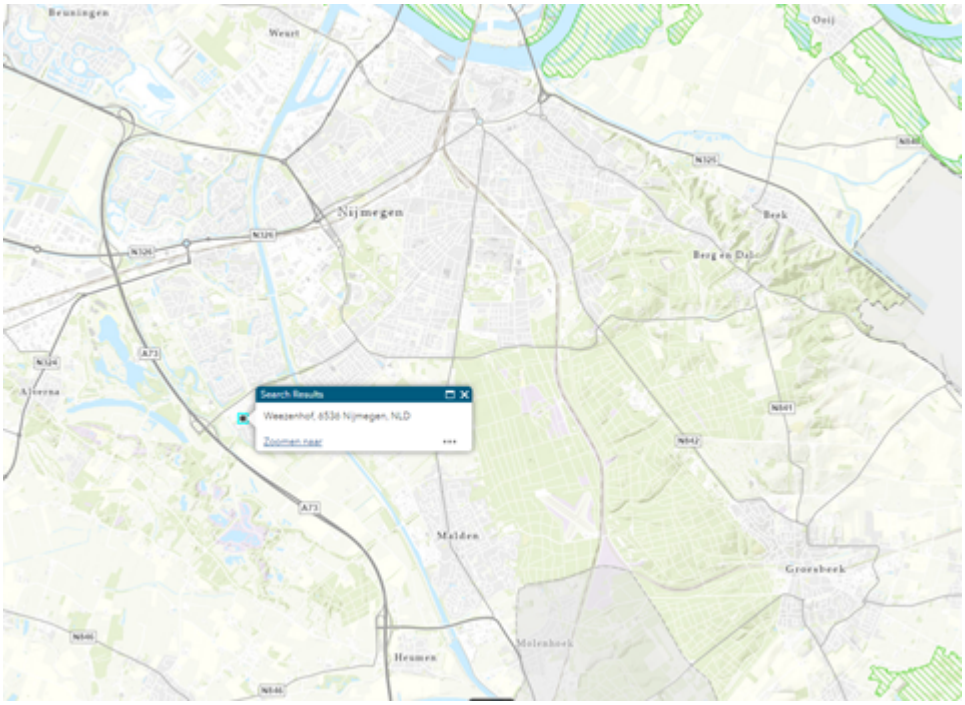
Wet natuurbescherming

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

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

Beschermde gebieden (Natura2000 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 het Natura2000 gebied 'Rijntakken'.



Provincie Gelderland, Natura2000

Het plangebied heeft geen directe relatie met de beschermde natuurgebied (Natura 2000) in de omgeving van Nijmegen, er is ook geen significante schade te verwachten. Zie hier verder paragraaf 4.10.4 van deze toelichting over.

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.

4.11.2 Quickscan beschermde soorten

Op 30-03-2022 (definitief gemaakt met bevindingen vervolgonderzoek) heeft Bureau GRAS een quick scan beschermde soorten uitgevoerd met kenmerk P01590. Uit de rapportages komen de

volgende restricties naar voren:

Vleermuizen

In één van de gebouwen (bijlage 6 quickscan fauna en flora) zijn tijdens het veldbezoek openingen aangetroffen die groot genoeg en geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied kan daarom op voorhand niet worden uitgesloten. Bij de sloop van het gebouw gaan er mogelijk verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen verloren.

Foerageergebied

De bomen en struiken in combinatie met het grasveld zijn in potentie geschikt als foerageer-gebied voor vleermuizen. Buiten de projectgrenzen maar in de directe omgeving zijn tuinen, bosschages en open veld aanwezig die mede kunnen dienen als (hoogwaardig) foerageergebied voor vleermuizen.

Vliegroute

De aanwezige bomen in het noorden en westen van het projectgebied (bijlage 4 quickscan fauna en flora) vormen een lijnachtige struc-tuur die mogelijk geschikt is als vliegroute. Een eventuele functie als vliegroute voor vleermuizen is redelijker-wijs niet uitgesloten.

Een nader onderzoek naar beschermde gebouw bewonende vleermuizen, een mogelijke vliegroute en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd (zie bijlage 7 vervolgonderzoek).

Kleine marterachtigen

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van kleine marterachtigen aangetroffen. Er zijn geen waarnemingen bekend van kleine marterachtigen in de directe omgeving van het projectgebied (NDFF). De aanwezige vegetatie in het oostelijke deel van het projectgebied is matig geschikt als leefgebied voor kleine marters. Het gaat om een geïsoleerd klein gebied, omsloten door wegen en bebouwing. Het is wel mogelijk dat de vegetatie in het projectgebied gebruikt wordt door passerende exemplaren. Aangezien er in de directe omgeving veel hoogwaardig leefgebied aanwezig is, is van een significant negatief effect door de geplande ontwikkeling op de kleine marterachtigen geen sprake.

Vogels

Er zijn geen broedende vogels aangetroffen. Er zijn wel meerdere waarnemingen gedaan van vogels vliegend boven het terrein en/of zittend in bomen of struiken in de directe omgeving, te weten ekster, mus, merel, kraai en houtduif. Het projectgebied is (onderdeel van) het leefgebied voor o.a. zangvogels. Het kan zijn dat zangvogels de bomen en struiken in het projectgebied gaan gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

4.11.3 Vervolgonderzoek quickscan beschermde soorten

Uit de quick-scan blijkt dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is. Op 28-10-2021 is dit vervolgonderzoek uitgevoerd met eveneens kenmerk P01590. Hieruit komen de volgende conclusies:

Vleermuis verblijfplaatsen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen is redelijkerwijs uitgesloten door het ontbreken van

waarnemingen hiervan. Doordat er geen verblijven zijn waargenomen binnen het projectgebied, is er geen sprake van een negatief effect op vleermuisverblijven als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen.

Vliegroute

De aanwezigheid van een vliegroute binnen het projectgebied is redelijkerwijs uitgesloten. Vlak buiten het projectgebied, aan de noordwest en zuidwestelijke zijden, ligt een vliegroute aan de overkant van de straten, zie afbeelding 4. Het gaat om 3 à 5 individuen die gericht af- en aanvliegen.

Zolang de vliegroute aan de noordwest en zuidelijke zijden (buiten het projectgebied) tijdens het actieve seizoen niet verstoord wordt door kunstlicht, trillingen en geluid, zal deze zijn functie behouden waardoor er geen negatief effect zal zijn door de voorgenomen ontwikkeling.

Foerageergebied

De grote zomereiken aan de noordoostzijde van het plangebied worden zowel in het najaar als het voorjaar door 5 tot 10 gewone dwergvleermuizen intensief gebruikt als foerageergebied. Deze bomen worden be-schouwd als essentieel foerageergebied.

De bomen vlak buiten het projectgebied, aan de overkant van de straat aan de zuidwestzijde van het project-gebied, ligt nog een foerageergebied.

Om een negatief effect van de ontwikkeling op het foerageergebied binnen het projectgebied te voorkomen, moeten de twee grote zomereiken duurzaam worden behouden. Daarnaast mag hier, tijdens het actieve seizoen, geen verstoring plaatsvinden door kunstlicht, trillingen en geluid. Het actieve seizoen voor gewone dwergvleermuizen loopt gewoonlijk van 15 april tot 15 oktober, afhankelijk van de klimatologische omstandig-heden kan deze eerder beginnen of later eindigen. Ook verstoring van het foerageergebied buiten het project-gebied moet worden voorkomen.

Wet natuurbescherming

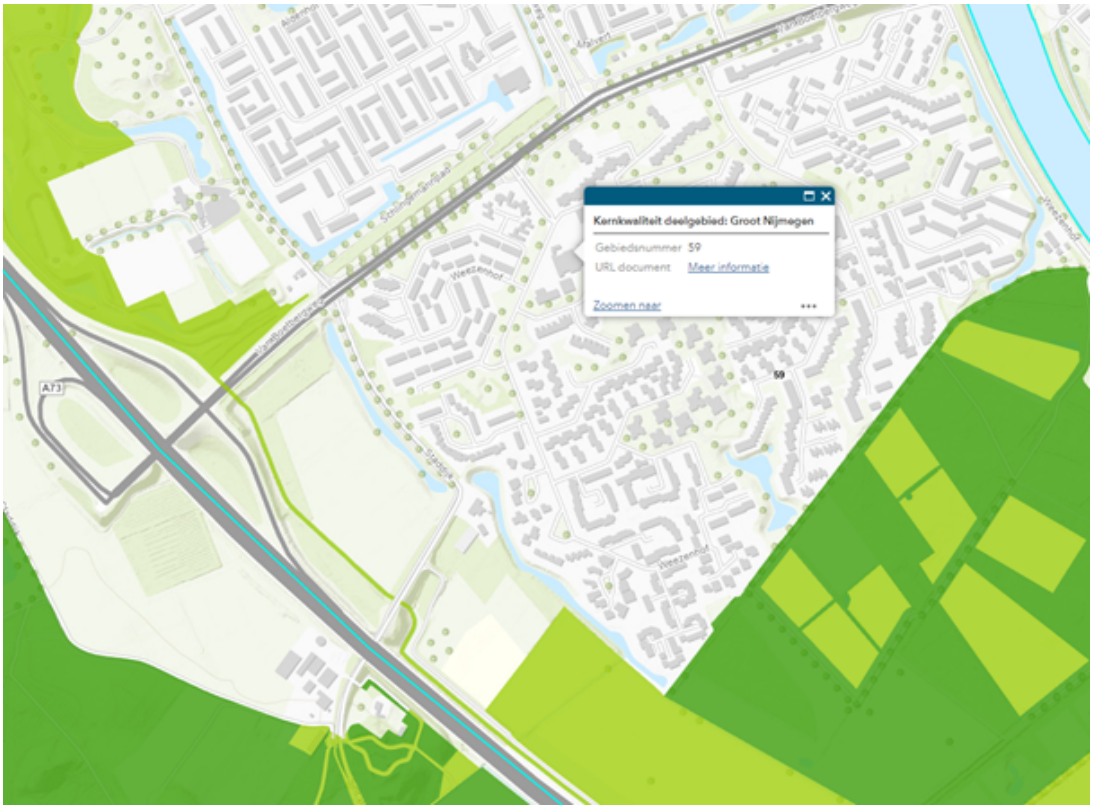
Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden niet nodig, mits de als essentieel foerageergebied aangewezen zomereiken ongestoord blijven. Daarnaast mag tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie geen kunstverlichting op de bomen worden gericht.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: ''De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.”

4.11.4 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).



Provincie Gelderland, Gelders Natuurnetwerk

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

4.11.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2020 – 2040, Nijmegen Stad in beweging

Uitgangspunten Omgevingsvisie

- 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 groenkwaliteiten. 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.

Het plangebied valt buiten de stedelijke groenstructuur. Er loopt wel een beweegroute door het hart van de wijk.

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. Er wordt voldaan aan de gestelde norm.

Groenplan De groene draad (2007)

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

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

De hoofdgroenstructuur is de basis van het groen in Nijmegen en opgebouwd uit groene vlakken (parken en groengebieden) en de hoofdboomstructuur.

Binnen het plangebied is geen groene hoofdstructuur aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een hoofdboomstructuur op wijkniveau. Deze structuur dient gehandhaafd te blijven waarbij de bestaande bomen duurzaam behouden kunnen blijven.

Handboek stadsbomen (2009)

Het Handboek Stadsbomen is een uitwerking van het Groenplan “De Groene draad, kansen voor het Nijmeegse groen'. Het Handboek Stadsbomen vormt het kader voor inrichtingsplannen en beheerplannen voor de openbare ruimte waar het bomen betreft. Het handboek is daarnaast te definiëren als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en initiatieven en biedt inzicht in de beleidsuitgangspunten ten aanzien van bescherming, aanplant, beheer en kap van bomen.

De hoofddoelstelling van het Handboek Stadsbomen is het waarborgen van de duurzame instandhouding van het Nijmeegs bomenbestand door middel van behoud èn ontwikkeling.

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

Hoofdboomstructuur

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

Vanuit het Handboek Stadsbomen (2009) zijn de kaarten en de AVP richtlijnen nog van toepassing.

Aan de noordzijde van het Winkelcentrum Winkelcentrum Weezenhof Weezenhof bevindt zich een hoofdboomstructuur op wijkniveau. Deze structuur dient gehandhaafd te blijven waarbij de bestaande bomen duurzaam behouden kunnen blijven. Voor de bestemmingsplanwijziging zijn er op dit punt geen bezwaren.

Bomenplan Nijmegen (2021)

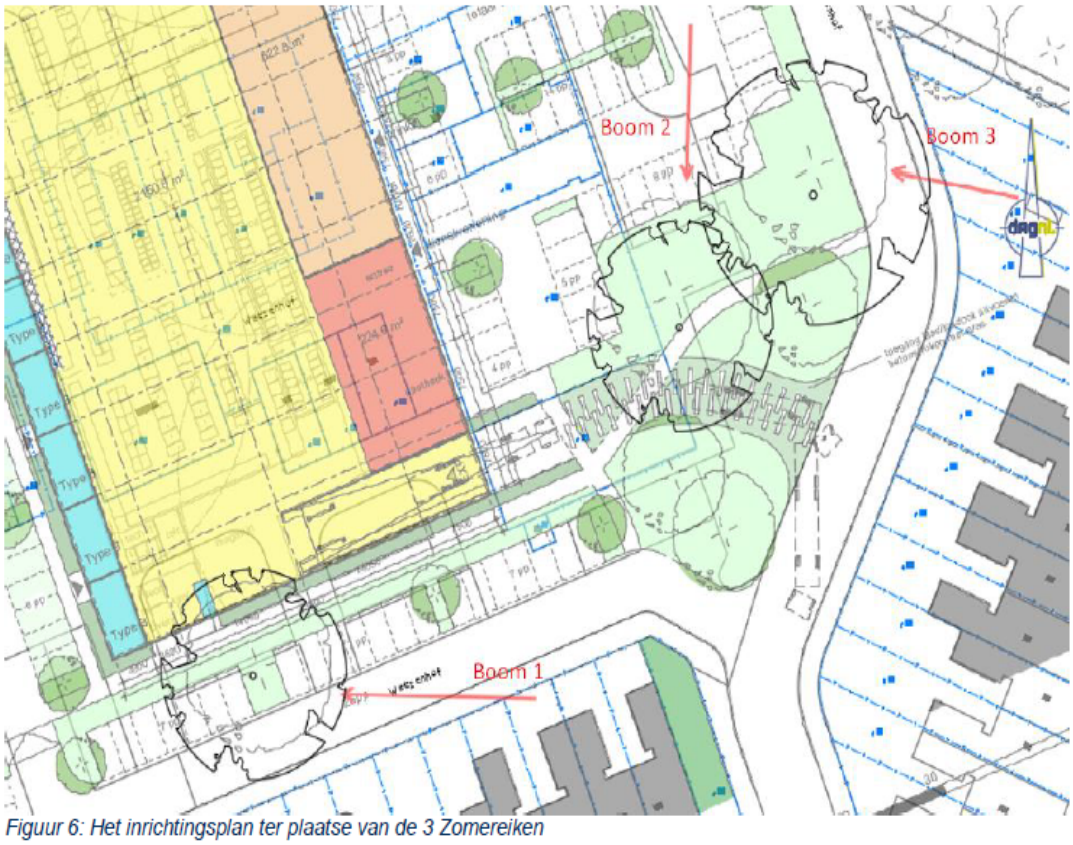
Het bomenplan vervangt het Handboek Stadsbomen: het Groene Kapitaal van Nijmegen uit 2009. Binnen het bomenplan Nijmegen 2021 zijn enkel de teksten vastgesteld. Binnen het bomenplan is een tabel opgenomen waarbij individuele bomen worden ingedeeld in 3 categorieën. De kaart met waardevolle bomen komt daarmee te vervallen.

	Leeftijd	Stamomtrek
Monumentale boom	70+	>50 cm
Waardevolle boom	50-70	n.v.t.
Buitengewone boom	n.v.t.	n.v.t.

Figuur 3. Overzicht bijzondere bomen

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

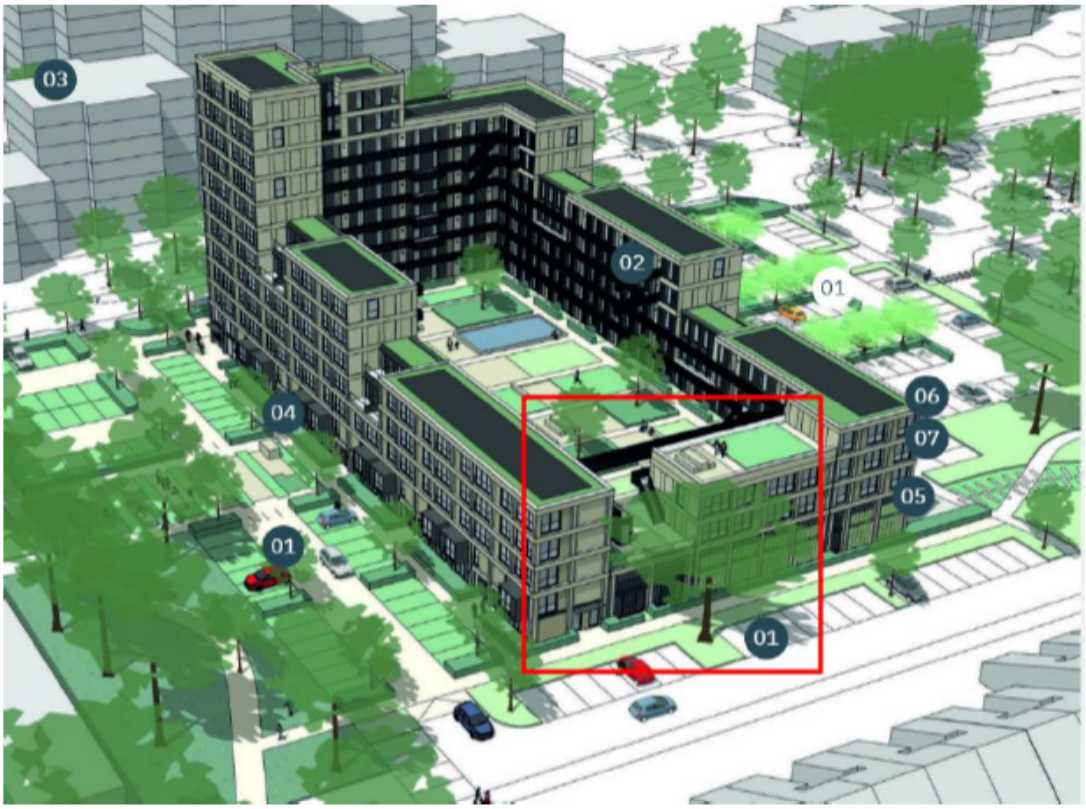
Binnen het plangebied zijn 3 monumentale bomen aanwezig (zie onderstaande afbeelding inrichtingsplan). Voor deze bomen is door Incite Projects een Bomen Effect Analyse (verder BEA) uitgevoerd (bijlage 8).



Figuur 6: Het inrichtingsplan ter plaatse van de 3 Zomereiken

De bomen zijn genummerd van 1 t/m 3. De bomen zijn omstreeks 1910 geplant en zijn daarmee 112 jaar oud. Boom 1 heeft een verminderde conditie, boom 2 en 3 hebben een goede conditie.

Het inrichtingsplan laat zien dat er negatieve effecten te verwachten zijn op de bestaande bomen. Boom 1 komt deels in het gebouw te staan, boom 2 krijgt te maken met een expeditie route en boom 3 krijgt deels parkeren onder de kroon. Voor boom 1 is overigens wel een uitsparing bedacht op kroonhoogte in het pand.



Figuur 8: Aanzicht nieuwbouw in vogelvlucht (met in het rode kader boom 1)

De BEA geeft een diversiteit aan oplossingen voor boom 1. Hiervan is kroonreductie geen structurele oplossing aangezien de boom dit opnieuw gaat herstellen en voor extra groei zal gaan zorgen om de kroon weer in het oude biotoop te herstellen. Daarom zijn optie 2 t/m 4 structurele oplossingen die nader onderzocht moeten gaan worden. Het betreft:

2. Bouwkundig verlagen van de sparing totdat de begane grond onder de boom door kan worden gerealiseerd;

3. Bouwkundig verbreden van de sparing, waarbij mogelijk ook ontwikkelruimte (tot een boomkroon met een diameter van 25 m. mogelijk is);

4. Bouwkundig werken met overkluizingen of zwevende (brug-)constructies in het gebouw en aan het straatwerk zodat er geen- tot zeer weinig grondwerk in het rood gearceerde gedeelte hoeft plaats te vinden.

Bij boom 2 wordt aangegeven de expeditie route te verleggen buiten de kroon. Hierbij wordt ook het toekomstige voetpad verplaatst waarbij onderzocht moet worden of dat deze daadwerkelijk noodzakelijk is op deze locatie.



Figuur 10: alternatieve inrichting boom 2

Over de parkeerplaatsen onder de kroon wordt niet gesproken. Deze oplossing dient nader onderzocht te worden inclusief het parkeren onder de bestaande kroon. Hetzelfde geldt voor boom 3.

Vervolg Bomen effect analyse bij bouw en inrichting openbare ruimte en conclusie

Realisatie van het bouwplan en inrichting van de openbare ruimte is mogelijk indien er een vervolg BEA wordt uitgevoerd met als uitgangspunt behoudt van de 3 bomen. Dit BEA zal inzichtelijk moeten maken op welke wijze de bomen duurzaam behouden kunnen worden tijdens en na de bouw en realisatie van de buitenruimte. De maatregelen kunnen daarna voorwaardelijk worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor de bouw en realisatie van de buitenruimte. Hierbij dient in ieder geval rekening gehouden worden met;

- De kroonprojectie van de bomen;
- Uitgangspunten 'Werken rond bomen' volgens het Handboek Bomen, waarbij tijdens uitvoering van de werkzaamheden geen onnodige schade mag ontstaan aan bestaande wortels en groeiplaatsen;
- Een en ander na inwinning advies van boomtechnisch adviseur.

Het laten opstellen van een BEA zal in de regels als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

De bomenrij/bosje aan de zuidoostzijde van het plangebied direct naast de school wordt goed ingepast in het plan.

4.11.6 Fauna en flora – onderdeel Natura 2000 (stikstof)

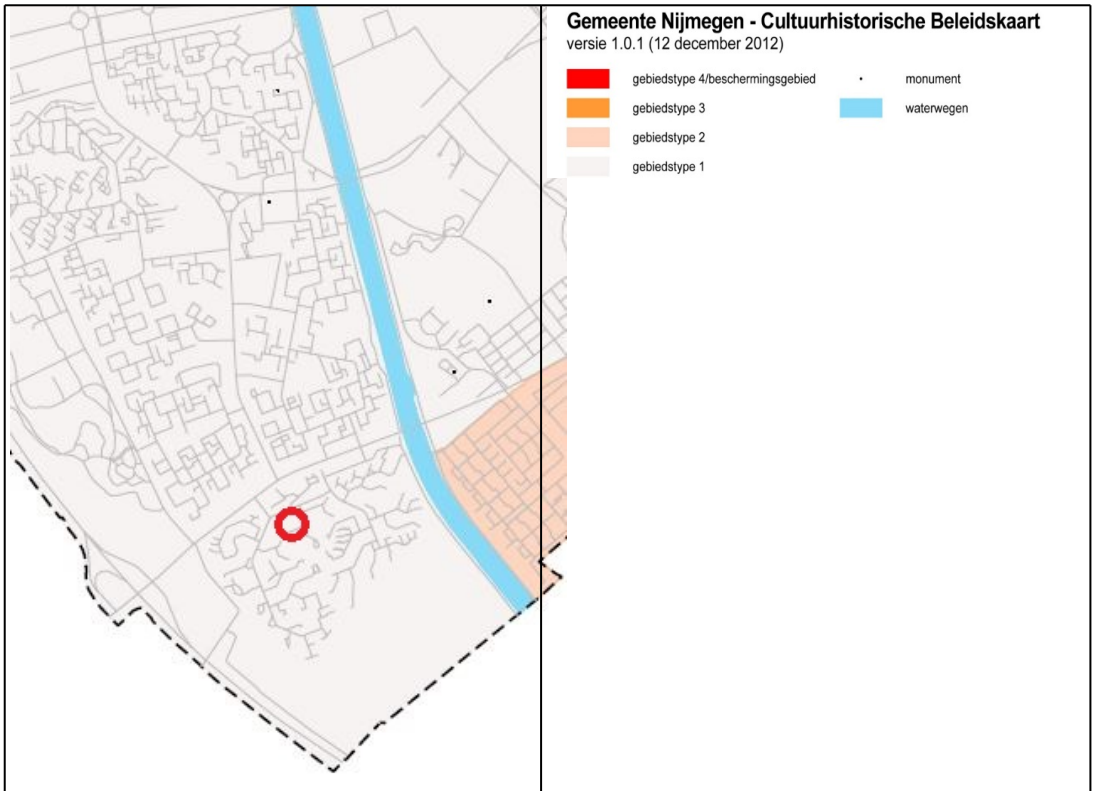
Eind mei 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Raad van State heeft een streep gezet door het PAS. Iets specifieker: de Raad van State heeft geoordeeld dat het PAS niet meer gebruikt mag worden voor het geven van toestemming voor activiteiten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

een stikstofbeoordeling worden gemaakt om in beeld te brengen of in de aanlegfase en de gebruiksfase wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb).

Volgens de stikstofstukken zijn significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) als gevolg van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase op voorhand uit te sluiten (zie bijlage). De berekeningen hebben plaatsgevonden met de laatste versie van Aerius (versie januari 2023). De Wnb staat dus gelet op het aspect stikstof niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

De ontwikkeling valt binnen gebiedstype 1 van de cultuurhistorische beleidskaart. Bij gebiedstype 1 gaat het om gebieden waarin cultuurhistorisch waardevolle elementen in mindere mate aanwezig zijn. De belangrijkste objecten en gebouwen zijn reeds aangewezen als monument of staan op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed. Bij ruimtelijke plannen wordt daarom alleen gestreefd naar behoud en herkenbaarheid van historische structuren. Voor dit gebiedstype wordt in het bestemmingsplan een regeling met betrekking tot bescherming van cultuurhistorische waarden opgenomen, indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle structuren.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met de ligging van het plangebied. In noord-zuidrichting het Maas-Waalkanaal

4.12.1 Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden in de gemeente Nijmegen zijn vastgelegd op de cultuurhistorische Waardenkaart (opgesteld door RAAP 2021). De waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij ruimtelijke plannen. Voor het plangebied geldt dat er geen cultuurhistorische waarden worden weergegeven.

Cultuurhistorische analyse

Ten behoeve van de herontwikkeling van het winkelcentrum en de daarbij behorende bestemmingsplanherziening is voor het plangebied een cultuurhistorische quick scan uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 10 opgenomen. Op basis van de uitkomsten van deze verkenning kan worden geconcludeerd dat er binnen het bestemmingsplangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die dateren van vóór 1970. De architectuurhistorische waarde van het winkelcentrum is laag, zeker nadat door brand meer dan de helft van het complex is verwoest.

Cultuurhistorische waardevolle bebouwing en objecten

Binnen het plangebied bevinden zich geen gemeentelijk monumenten en panden die zijn opgenomen op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed.

4.12.2 Archeologie

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.

4.12.2.1 Bestaande archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied Winkelcentrum Weezenhof lag voor de bestemmingsplanwijziging in een gebied met de wetgevingszone - waarde archeologie 1.

Waarde 1 wordt aan een gebied toegekend vanwege een onbekende of een lage waarde van de in het gebied aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. In dit geval, omdat op het ontbrak aan nadere kennis omtrent de situatie ter plekke, betrof het een onbekende waarde.

Onderzoek in het kader van de voorgenomen plannen

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling zijn er twee vooronderzoeken uitgevoerd, waarop door de Gemeente Nijmegen een beoordeling heeft plaatsgevonden. De resultaten van het vooronderzoek zijn gepubliceerd als:

- A. van de Water en R. Paulussen, Weezenhof te Nijmegen, Gemeente Nijmegen. Bureauonderzoek, ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 21042, 2021 (bijlage 12)

- R. Paulussen, Weezenhof te Nijmegen, Gemeente Nijmegen. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennend booronderzoek, ArcheoPro Archeologisch rapport Nr.

Op basis van de resultaten van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied de oorspronkelijke bodem nog grotendeels intact is en dat er een hoge archeologische verwachting bestaat voor holocene nederzettingsresten en/of begravingen vanaf het neolithicum tot en met Romeinse tijd.

Ook kan nog geen gespecificeerde archeologische verwachting worden opgesteld. Daarvoor dient meer onderzoek te worden uitgevoerd op basis waarvan de Gemeente Nijmegen als bevoegd gezag een selectiebesluit kan nemen over al dan niet het behouden van een eventuele vindplaats.

Dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een 'Opgraving variant archeologische begeleiding' van de ondergrondse sloop gevolgd door een 'Inventariserend Veldonderzoek' door middel van proefsleuven waarbij het hele plangebied wordt onderzocht.

Het is niet mogelijk om dit onderzoek voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging binnen het plangebied uit te voeren. Het winkelcentrum blijft namelijk tot aan de sloop en nieuwbouw in gebruik.

De gemeente Nijmegen heeft besloten om de fase van onderzoek naar de fase van de benodigde omgevingsvergunning door te schuiven. Er zal een vooraf door de gemeente Nijmegen goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen ten behoeve van een Opgraving (variant van archeologische begeleiding) van de sloop gevolgd door een Inventariserend Veldonderzoek door proefsleuven moeten worden aangeleverd.

Afhankelijk van de uitkomst van deze onderzoeken neemt de Gemeente Nijmegen als bevoegde overheid een selectiebesluit over al dan niet het behouden van een eventuele vindplaats en de eventuele noodzaak van vervolgonderzoek.

4.12.3 Conclusie

Het uitgevoerde onderzoek heeft voldoende gegevens opgeleverd om te kunnen concluderen dat de huidige wetgevingszone - waarde archeologie 1 , een lage of onbekende waarde, niet passend is voor het plangebied. Daarom zal het plangebied met deze bestemmingsplanwijziging worden opgewaardeerd en de dubbelbestemming waarde archeologie – 2 krijgen.

Aan een waarde 2 gebied zijn ondergrenzen verbonden, waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt. Deze grenzen bedragen voor de geplande ingreep een oppervlak van tenminste 100 m2 en een verstoring of bodemingreep die dieper dan 30 cm gaat.

4.13 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling zal moeten voldoen aan het gestelde in de 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” en het plangebied valt in gebied "rest bebouwde kom”. Op basis van deze gegevens komen we tot de volgende Parkeerbalans:

Nieuwbouw winkelcentrum Weezenhof Nijmegen

Parkeerbalans Weezenhof met buurtcentrum en huurappartementen middelduur

norm	Beleidsregels parkeren 2020 m2	aantal	norm	aantal pp	bezoekers		
supermarkt	2150						
winkels	525						
buurtcentrum		2675	2,7	72,2	52,0	72%	
sociale dienstverlening*	925		1,9	17,6	5,1	29%	* sociale dienstverlening is inclusief apotheek
appartement middelduur		119	1,3	154,7	35,7	0,3	
school				43,6			
			totaal	**288,1**			

Dubbelgebruik

			bezoek	bewoners
appartement middelduur	119	1,3	154,7	35,7	119

	werkdag ochtend		werkdag middag		werkdag avond		koopavond		werkdag nacht		zaterdag middag		zaterdag avond		zondag middag	
appartementen bewoners	50%	59,5	50%	59,5	90%	107,1	80%	95,2	100%	119,0	60%	71,4	80%	95,2	70%	83,3
appartementen bezoekers	10%	3,6	20%	7,1	80%	28,6	70%	25,0	0%	0,0	60%	21,4	80%	28,6	70%	25,0
buurtcentrum	30%	21,7	60%	43,3	40%	28,9	75%	54,2	0%	0,0	100%	72,2	40%	28,9	100%	72,2
sociaal medisch	100%	17,6	75%	13,2	10%	1,8	10%	1,8	0%	0,0	10%	1,8	10%	1,8	10%	1,8
basisschool	100%	43,6	100%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0
totaal		**145,9**		**123,2**		**166,3**		**176,1**		**119,0**		**166,8**		**154,4**		**182,3**

Maximale vraag in gebied is **183** parkeerplaatsen

school (vergelijkbaar Octaaf?, 11 lokalen):

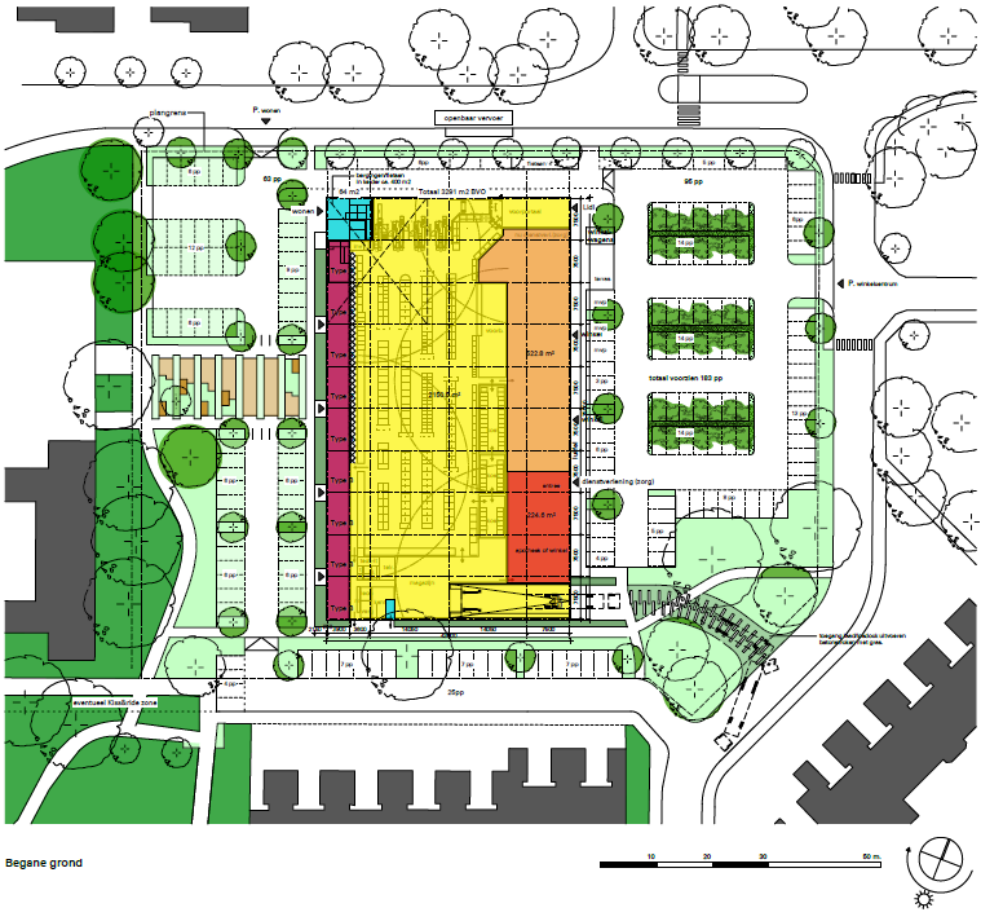
vaste parkeerplaatsen personeel

functie	per	hoeveelheid	norm	PP
Peuterspeelzaal	per arbeidsplaats	4	1,1	4,4
kinderdagverblijf	per arbeidsplaats	2	1,1	2,2
Basisschool	leslokaal	11	0,5	5,5
			totaal	**12,1**

halen brengen

functie	aantal leerlingen	auto %	reductie	reductie	PP
Peuterspeelzaal	32	60%	0,25	0,75	3,6
kinderdagverblijf	16	60%	0,25	0,75	1,8
basisschool (gr1-3)	132	40%	0,5	0,75	19,8
basisschool (gr4-8)	198	15,00%	0,25	0,85	6,3
				totaal	**31,5**

De ontwikkeling geeft dat er 182,3 af te ronden naar 183 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op onderstaande stedenbouwkundig plan (7 juli 2021) staat de terreininrichting van de ontwikkeling getekend. Hier is rekening gehouden met de inpassing van de benodigde parkeerplaatsen zodat voldaan kan worden aan de parkeerbalans.



concept ontwerp begane grond

4.13.1 Verkeersgeneratie

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie gaan we uit van het volgende, zoals opgenomen in de nota “Parkeernormen Auto en Fiets. Verkeersgeneratie wordt bepaald door de ontwikkeling en door de capaciteit op het netwerk. Binnen een ruimtelijke ontwikkeling is de parkeernorm een belangrijke factor in de verwachte verkeersgeneratie.

De kencijfers verkeersgeneratie worden bij planvorming gebruikt om het aantal motorvoertuigenbewegingen per dag te berekenen.

Overeenkomstig de parkeernormen wordt bij berekening van de verkeersgeneratie bij initiatieven uitgegaan van de gebiedsindeling zoals weergegeven in kaart 1. Hierbij wordt uitgegaan van een zestal zones waarbij in onderstaande tabel is aangegeven welke kencijfer gebruikt moet worden voor bepaling van de verkeersgeneratie.

Zone	Gebaseerd op CROW kengetal
Binnenstad	Minimum kengetal centrum / sterk stedelijk
Centrum	Minimum kengetal centrum / sterk stedelijk
1e schil / overloop	Minimum kengetal Schil centrum / sterk stedelijk
2e schil / overloop	Tussen minimum en gemiddeld kengetal schil centrum/ sterk stedelijk
Rest bebouwde kom	Minimum kengetal rest bebouwde kom / sterk stedelijk
Buitengebied	Minimum kengetal buitengebied / sterk stedelijk

De nieuwe ontwikkeling zal een verkeersgeneratie genereren van 1900 mvt/etm (zie onderstaande tabel):

		Rest bebouwde kom		
omschrijving	eenheid	aantal	norm	totaal
Appartement (middel)duur huur	woning	119	5.2	618.8
Buurtcentrum	100m2 BVO	2675	42.4	1134.2
Gezondheidscentrum	100m2 BVO	925	16	148
totaal				1901

In de huidige verkeersmodellen zit nog de oude situatie, dus met een compleet oud winkelcentrum Wezenhof. Om te bepalen hoeveel verkeer het oude winkelcentrum genereerde, is het oppervlakte globaal berekend. Het oude winkelcentrum zou dan, op basis van de nieuwe normen, (3900/100)*42.4= 1654 mvt/etm gegenereerd hebben.

De toename van het op het bestaande wegennet zou dan zijn: 1901-1654= 247 mvt/etm. Deze toename kan het bestaande wegennet goed verwerken.

4.13.2 Fietsparkeren

Met het stellen van fietsparkeernormen wil de gemeente Nijmegen het fietsgebruik faciliteren en stimuleren. Het voorzien in kwalitatief hoogwaardige fietsparkeer-voorzieningen draagt hieraan bij. De reden om de fiets te nemen in plaats van de auto is namelijk mede afhankelijk van de kwaliteit, bruikbaarheid en functionaliteit van de fietsparkeervoorzieningen bij de plaats van bestemming. Daarnaast wil de gemeente Nijmegen voorkomen dat de kwaliteit van de openbare ruimte afneemt door het niet kunnen stallen van de fiets. Gevolg is dat de fietsenstallingsvoorziening op eigen terrein wordt opgelost. In de nieuwe nota “Beleidsregels Parkeren Nijmegen, Parkeernormen Auto en Fiets” staan ook normen opgenomen voor fietsparkeren voor niet-woonfuncties.

Het bouwbesluit (artikel 4.31) verplicht bij nieuwbouwwoningen een afsluitbare bergruimte (groter dan 50 m2 GO) om fietsen of scootmobielen op te bergen. Voor woningen t/m 50 m2 GO is een gemeenschappelijk berging verplicht.

In tabel 14 en 15 van de beleidsregels parkeren is opgenomen dat:

- de fietsparkeernorm 2,5 fietsstallingen per 100 m2 BVO winkelcentrum is;
- de fietsparkeernorm 1.3 fietsstallingen per 100 m2 BVO gezondheidscentrum is (bezoek);
- de fietsparkeernorm 0.4 fietsstallingen per 100 m2 BVO gezondheidscentrum is (personeel);

Voor de hele ontwikkeling komt het dan erop neer dat er:

Winkelcentrum:

(26.75/100) * 2.5 = 67 fietsstallingen moeten komen. Van deze fietstallingen dienen er ook een aantal geschikt te zijn voor andere fietsen. Denk hierbij aan transportfietsen en bakfietsen.

Gezondheidscentrum:

(925/100) * 1.3 = 12 fietsstallingen moeten komen voor bezoek en (925/100)*0,4= 4 fietsstallingen moeten komen voor personeel. Van deze fietstallingen dienen er ook een aantal geschikt te zijn voor andere fietsen.

4.13.3 Bevoorrading verkeer

Het expeditie verkeer ontsluit in de zuidoost hoek van het plangebied op de Wezenhof 53e straat. Dit verkeer komt vooruit aangereden en kan achteruit de laad los ruimte bereiken. Na het laden en lossen kan het expeditie verkeer vooruit verlaten.

4.13.4 Conclusie

Verkeer, parkeren en mobiliteit vormen geen belemmering voor het plan.

4.14 Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheidsagenda en ambities

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

Deze ambities worden vooral ingegeven door de klimaatverandering die aanpassingen in ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk maakt. De Gemeenteraad van Nijmegen heeft haar visie op deze onderwerpen vastgelegd in de Kadernotitie Klimaat (2008) en de Duurzaamheidsagenda (2011).

Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert. De regionale stresstesten die zijn uitgevoerd hebben laten zien dat de regio gevoelig is voor alle klimaateffecten: te nat, te droog, te heet en overstroming. Een te veel aan verstening en het ontbreken van voldoende groen verergeren de problemen van te nat, te droog en te heet. In 2018 heeft de regio deze kwetsbaarheden digitaal in kaart gebracht in een regionale klimaateffectatlas, de storymap. Deze regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Deze RAS is een interactief proces met overheden – gemeenten, waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland – in de regio Rijk van Nijmegen en Land van Maas & Waal, en met regionale stakeholders. De gemeente Nijmegen gaat de RAS vertalen naar een Lokale Adaptatie Strategie met lokale ambities en opgaven.

In het GRP 2017-2023 ligt accent op klimaatadaptatie en op de visie om als stad klimaatbestendig te zijn in 2050. Daarom zal extra aandacht aan duurzame stedelijke ontwikkeling worden gegeven, die rekening houdt met meer groen in de stad om hittestress tegen te gaan en minder verharding om beter met hevige regenval om te kunnen gaan. Zie paragraaf water voor nadere uitwerking.

Klimaatadaptieve maatregelen

Het gebied is matig gevoelig voor hittestress. De locatie zelf is op dit moment erg stenig en zorgt daardoor voor lokaal een hogere gevoelswaarde van de temperatuur. De ontwikkeling kan bijdragen aan het verlagen van de hittestress door bijvoorbeeld meer groen, schaduw en natuurlijke materialen toe te voegen. Daarnaast kunnen nog andere maatregelen genomen worden om ons aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden door de klimaatverandering. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Een groen ingerichte omgeving met niet meer dan noodzakelijke verharding van wegen, fiets-/voetpaden en terrassen. Met het vele groen ontstaat een natuurlijke piekberging voor neerslag, zorgt voor minder hittestress en droogte.
- Inpassen van bestaande bomen vanwege de hoeveelheid schaduw die ze direct geven in vergelijking met nieuwe bomen. En ook vanwege de biodiversiteit die al in de bestaande bomen aanwezig is.
- Het verwerken van hemelwater op de plek waar het valt omdat dan verderop in het afvoertraject geen overlast kan veroorzaken. Groen en water dragen bij aan het ter plekke vasthouden en verwerken van regenwater zowel in de openbare ruimte als op particulier grondgebied. Zie de paragraaf Water en Groen voor nadere uitwerking.
- Vermijd grote gesloten verharde parkeervlakken of voorzie ze van voorzieningen zoals pergola's om lokale oververhitting te beperken. Half open parkeerterreinen / waterdoorlatende verharding/ tegels zijn ook goede opties.
- Groendaken dragen bij aan een betere waterberging en terugdringen van hittestress.
- Overstekken en geïntegreerde zonneweringen in gebouwen zorgen voor beperking van hittestress in het gebouw.

Genoemde maatregelen komen zoveel mogelijk terug in het inrichtingsplan voor de buitenruimte en de verplichtingen op basis van natuurinclusief bouwen.

Natuurinclusief bouwen en ontwikkelen

Er worden stappen gezet om in navolging van de Waalsprong ook in de bestaande stad het natuurinclusief bouwen als uitgangspunt te nemen. Door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag getoetst of er voldoende punten zijn gescoord uit de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Winkelcentrum Weezenhof. Het is ook mogelijk door middel van samenwerking/ bundeling van omgevingsvergunningaanvragen de benodigde punten te scoren, door de natuurinclusieve maatregelen middels een “Plan van Aanpak natuurinclusieve maatregelen” in beeld te brengen. De maatregelen kunnen zowel gebouwgebonden maatregelen betreffen, als ook maatregelen in de buitenruimte. In dit plan van aanpak staat (ten minste) welke maatregelen, waar, wanneer gerealiseerd worden en wie daarvoor verantwoordelijk is.

De Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Winkelcentrum Weezenhof bevat een grote variatie aan mogelijkheden om natuurinclusieve maatregelen te treffen. De Toolbox heeft niet alleen een ecologische doelstelling, maar tevens ook een klimaatadaptieve doelstelling, bijvoorbeeld door hittestress te voorkomen of te verminderen. De puntenverdeling is ook zodanig, dat een gevarieerde invulling aan natuurinclusieve maatregelen wordt bereikt. Zo kan dit in de vorm van groene daken, gevelgroen, bomenaanplant door pocketparks in te richten, etc.. De keuze is vrij en gevarieerd, en kwaliteit is hiermee verzekerd.

De toolbox is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

We zijn ons bewust van het stenige karakter van een groot deel van het plangebied. Alle aandacht is er daarom op gericht om meer groen aan te brengen. Bovendien zullen bestaande bomen zo goed mogelijk ingepast worden, zodat een prettige omgeving in tijden van extreme warmte behouden blijft. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte biedt een goed beeld voor de toekomstige inrichting en is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen..

De genoemde natuurinclusieve maatregelen hebben een positief effect op de biodiversiteit. Hiermee wordt een prettige en toekomstbestendige leefomgeving gecreëerd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro 2012). Dit houdt in dat het bestemmingsplan is opgesteld volgens de StandaardVergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP), de verbeelding is getekend conform Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012) en wordt uitgewisseld volgens de conventies van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012).

5.2 Systematiek van de planregels

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bestemmingsregels (waar de bestemmingen worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan), de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

5.3 Beschrijving per bestemming

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Kostenverhaal is anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

6.2 Financiële haalbaarheid

De locatie is particulier eigendom. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte. Dekking van de gemeentelijke (plan)kosten vindt plaats via een exploitatiebijdrage in de anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 20 juli 2022 een vooraankondiging gepubliceerd. Het

ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van donderdag 22 september 2022 tot en met

woensdag 2 oktober 2022 ter visie gelegen. De tervisielegging is gepubliceerd op woensdag 21 september 2022.

Gedurende deze periode zijn er er 77 zienswijzen binnen gekomen, namens 97 bewoners.

7.2 Overleg

Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners. Met de Provincie Gelderland heeft afstemming plaatsgevonden. Zij achten het plan een positieve ontwikkeling.

7.3 Participatie

Met de omgeving heeft overleg plaatsgevonden. In de bijlage 16 is een overzicht van alle opleg/gesprekken met de omgeving opgenomen.

