



omgevingsvergunning

BOPA - Feniks Nijmegen

Nijmegen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	19-11-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0268.20211767-ON01
PROJECT PROJECTLEIDER	
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	
AUTEUR STATUS	Rho Adviseurs ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Motivering		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Projectgebied	6
1.3	Proces en procedure	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Toetsing omgevingsplan	8
2.1	Huidige gebruiks- en bouwregels	8
2.2	Strijdigheden met het omgevingsplan	9
Hoofdstuk 3	Beleid	10
Hoofdstuk 4	Fysieke leefomgeving	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Omgevingsveiligheid	15
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Geluid door activiteiten	18
4.5	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	21
4.6	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.7	Mobiliteit en parkeren	23
4.8	Ecologie: gebiedsbescherming	26
4.9	Natuurinclusief bouwen	27
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	29
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 6	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	31



Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Na het faillissement van de V&D in 2015 is het winkelpand aan de Grote Markt in Nijmegen leeg komen te staan. Om langdurige leegstand van het winkelpand te voorkomen heeft de gemeente Nijmegen in 2021 het 'Ambitiedocument voormalige V&D - Van warenhuis naar mix van wonen, werken en winkelen' opgesteld, met daarin de gemeentelijke uitgangspunten en ambities voor de herontwikkeling van het pand.

De herontwikkelopgave is vervolgens opgepakt en nader uitgewerkt door de vastgoedontwikkelaar MWPO. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD)' op 12 juli 2023. Dit bestemmingsplan maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente Nijmegen. Vervolgens heeft het college van B&W op 30 september 2024 de omgevingsvergunning verleend voor de bouwactiviteiten.

Ontwikkelaar en de gemeente Nijmegen zijn een wijziging in het te realiseren bouwprogramma overeengekomen. Hierbij komt de programmamix (commerciële dienstverlening, ontspanning, kleinschalige (co-working) kantoren) te vervallen en worden er 10 extra woningen in het project gerealiseerd. Hiermee wordt leegstand op langere termijn voorkomen en levert de toevoeging van de 10 extra woningen een concrete bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Als gevolg van deze wijzigingen in het programma zal het aantal woningen in de nieuwe situatie uitkomen op 191. Dit betekent dat het in het bestemmingsplan vastgestelde maximum van 181 woningen met 10 wordt overschreden. Om deze overschrijding mogelijk te maken kan worden afgeweken van het omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a lid 2 Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Deze beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In het kader van de beoogde afwijkingen is deze BOPA-motivering opgesteld. Omdat de afwijkingen hoofdzakelijk betrekking hebben op het toevoegen van 10 extra woningen betreft het een uitbreiding van een bestaande functie van beperkte aard en omvang. Naast de wijzigingen in het programma zijn in het bouwplan ook een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het vergunde bouwplan. Deze wijzigingen leiden echter niet tot afwijkingen van de geldende bouwregels. Bovendien zijn deze wijzigingen in het bouwplan positief beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit.

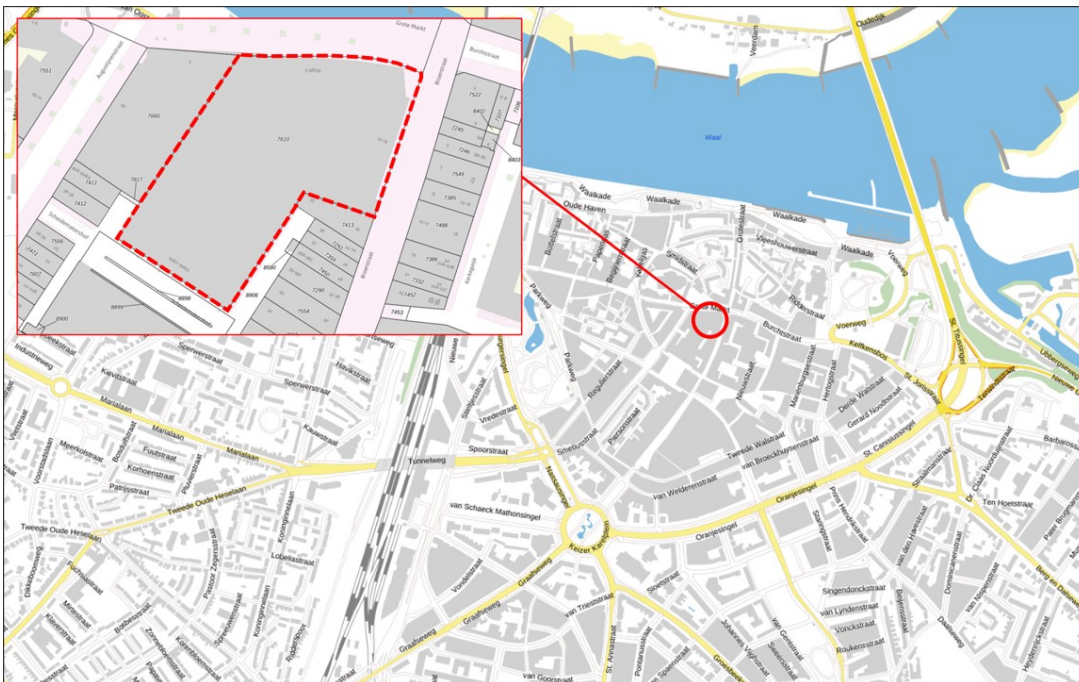
Gezien het beperkte karakter van de afwijkingen is het niet noodzakelijk om alle beleidsmatige en milieukundige aspecten opnieuw integraal te toetsen. In de volgende hoofdstukken worden daarom uitsluitend

de relevante aspecten die direct verband houden met de afwijkingen beoordeeld.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als: gemeente Nijmegen (NMG00), sectie C, nummer 7610. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.561 m² en is gelegen aan de Grote Markt in de binnenstad van Nijmegen.

Het projectgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Broerstraat en aan de westzijde door het pand van de Hema, gelegen aan de Grote Markt/Augustijnenstraat. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de Grote Markt. De zuidzijde wordt gevormd door het Scheidemakershof en de winkelpanden aan de Broerstraat.



Figuur 1.1: Locatie en begrenzing projectgebied

1.3 Proces en procedure

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

Voorfase

Voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt ingediend, kan het wenselijk zijn dat er een vooroverleg heeft plaatsgevonden of dat de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan. Daarnaast kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarbij participatie een aanvraagvereiste is. Zo heeft de gemeenteraad van



Nijmegen een lijst vastgesteld met gevallen waarin participatie en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA wordt ingediend. Vervolgens dient een initiatiefnemer een aanvraag in via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Besluitvormingsfase

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

In het 'Besluit Lijst bindend advies raad bij omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)' heeft de gemeenteraad van Nijmegen gevallen opgenomen waarvoor bij een omgevingsvergunning voor een BOPA een bindend advies van de raad nodig is. Omdat onderhavige afwijkingen voorzien in het toevoegen en gebruiken van meer dan 2 woningen is een bindend advies van de raad nodig.

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

Inwerkingtreding

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

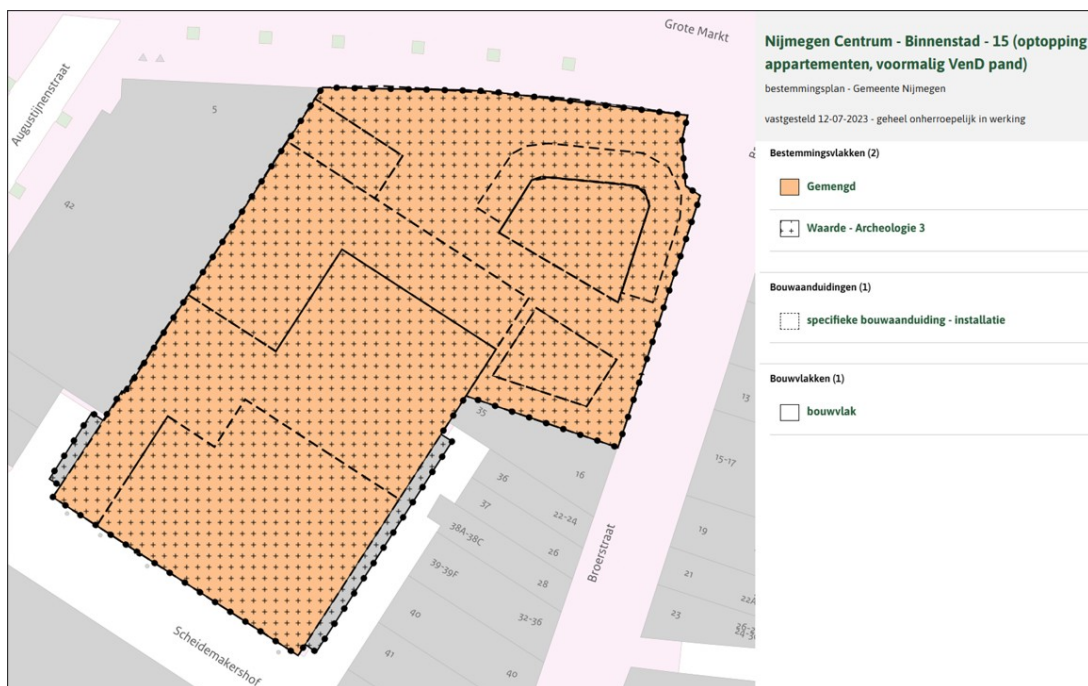
Het besluit treedt een dag na bekendmaking (reguliere procedure) of terinzagelegging (uitgebreide procedure) in werking. Een BOPA wordt binnen vijf jaar in het omgevingsplan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project getoetst aan het omgevingsplan waarbij de huidige bouw- en gebruiksregels in kaart worden gebracht en de strijdigheden met het omgevingsplan worden geduid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte geconcludeerd of er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Toetsing omgevingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand)', vastgesteld op 12 juli 2023. Dit bestemmingsplan maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Nijmegen.



Figuur 2.1: Verbeelding bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand)'

2.1 Huidige gebruiks- en bouwregels

De gronden ter plaatse van het voormalige V&D-pand zijn in dit bestemmingsplan aangewezen met de bestemming 'Gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse functies waaronder: wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren. Met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de gronden.

Voor het bouwen van gebouwen is een bouwvlak opgenomen die van toepassing is op het gehele bestemmingsvlak 'Gemengd'. Binnen het bouwvlak gelden diverse maatvoeringsvlakken ten aanzien van de maximum goot- en bouwhoogte die van noord naar zuid stapsgewijs oplopen van 16,5 meter tot 34 meter. Plaatselijk is binnen het bouwvlak de bouwaanduiding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - installaties'. Ter plaatse van deze aanduiding moeten worden voorzien in een afscherming van de dakinstallaties ten behoeve van een goede stedelijke inpassing en de vermindering van de geluidbelasting. De realisatie en instandhouding van deze afscherming is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.



2.2 Strijdigheden met het omgevingsplan

Om de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling te waarborgen, is besloten om het volledige kantoorprogramma te laten vervallen en in te wisselen voor appartementen en individuele bergruimten. Daarnaast kan door het toepassen van een WKO-installatie de technische ruimte op de 7e verdieping worden aangepast naar een woning. Als gevolg van deze wijziging ontstaan 191 woningen, waardoor het maximum aantal woningen (181) met 10 woningen wordt overschreden.

De extra woningen en individuele bergruimten worden mogelijk gemaakt door inpandige aanpassingen in het bouwplan. Deze aanpassingen leiden verder niet tot strijdigheden met de geldende bouwregels.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit project maakt deel uit van de herontwikkeling van het voormalige V&D-pand. Voor deze herontwikkeling is het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD-pand)' vastgesteld. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is de herontwikkeling in haar geheel onderbouwd en getoetst aan het geldende ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Nijmegen. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de relevante beleidskaders van het Rijk en de provincie niet gewijzigd. De wijzigingen die met deze BOPA-vergunning mogelijk worden gemaakt, zijn van zodanig beperkte aard en omvang dat zij geen invloed hebben op en niet strijdig zijn met het rijks- en provinciaal beleid.

Het gemeentelijk beleid is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan geactualiseerd met de nieuwe Nijmeegse Omgevingsvisie (vastgesteld op 10 september 2025). Deze actualisatie bouwt voort op de Omgevingsvisie 2020-2040 en bevestigt de koers naar een nabije en rechtvaardige stad. De nadruk op binnenstedelijke verdichting, het terugdringen van het woningtekort en het bevorderen van gezonde en gemengde wijken blijft onverminderd relevant. De beperkte wijziging van het plan - het toevoegen van 10 extra woningen ter vervanging van kantoorruimte - past binnen deze beleidslijnen en draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwdoelstellingen.



Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving reeds uitgebreid beoordeeld. De milieuwetgeving waaraan destijds is getoetst, is door de inwerkingtreding van de Omgevingswet grotendeels komen te vervallen. Voor de meeste van deze regelingen geldt echter dat zij beleidsneutraal zijn opgenomen in de Omgevingswet. Bovendien is de milieukundige situatie van het projectgebied en de nabije omgeving sinds de vaststelling van het bestemmingsplan nauwelijks gewijzigd.

De voorliggende BOPA-motivering heeft betrekking op een beperkte afwijking van de gebruiksregels, waarbij 10 extra woningen worden gerealiseerd in plaats van het niet-uitgevoerde kantoorprogramma. Het gaat daarmee om de uitbreiding van een reeds toegestane functie (wonen) en niet om het mogelijk maken van nieuwe functies. Bovendien kan de afwijking volledig worden gerealiseerd binnen de bestaande bouwregels, zodat hiervan niet hoeft te worden afgeweken.

Gezien het beperkte karakter van de afwijkingen is het niet noodzakelijk om alle beleidsmatige en milieukundige aspecten opnieuw integraal te toetsen. In het volgende hoofdstuk worden daarom uitsluitend de aspecten beoordeeld die direct verband houden met de afwijkingen.

4.1.1 Beoordelingskader

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de BOPA gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden hier beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden vergund met het oog op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Daarnaast zijn in het Bkl de volgende beoordelingsregels opgenomen:

- a. Instructieregels rijk
- b. Instructieregels provincie
- c. Instructies rijk en instructies provincie
- d. Voorbereidingsbesluiten
- e. Projectbesluiten
- f. Maatwerkregel

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. Deze gelden voor omgevingsplannen en zijn van overeenkomstige toepassing op de BOPA. Hieronder wordt de toetsing van het project aan het beoordelingskader beschreven. Op de relevante onderdelen van het beoordelingskader wordt uitgebreider ingegaan.

4.1.2 Afweging instructieregels Bkl

Voor de volgende thema's wordt in tabel 4.1 voor de ontwikkeling aangegeven of zij relevant zijn of niet:

Tabel 4.1: Instructieregels Bkl

Thema	Afdeling en paragrafen Bkl	Relevant voor de ontwikkeling
Dienstenrichtlijn	§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.	Nee, deze ontwikkeling voorziet niet in (de huisvesting van) diensten anders dan diensten die als beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd en binnen iedere reguliere woning zijn toegestaan.
Omgevingsveiligheid	§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 4.2.
Water	§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Nee, ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is dit aspect reeds beoordeeld. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 4.3. Gelet op de beperkte aard en omvang draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt eveneens geen belemmerin voor een goed woon- en leefklimaat.
Geluid door activiteiten	§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 4.4.
Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen	§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 4.5.
Geluid rond luchthavens	§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen de geluidcontour van een luchthaven.
Trillingen	§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van activiteiten waarbij structureel trillingen vrijkomen en voorziet hier in beginsel zelf ook niet in.
Slagschaduw van windturbines	§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Nee, in de omgeving van de projectlocatie komen geen windturbines voor.

Bodemkwaliteit	§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Nee, ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is dit aspect reeds beoordeeld. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.
Geur	§ 5.1.4.6. Geur	Nee, de projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van activiteiten die kunnen leiden tot geurhinder. De ontwikkeling voorziet tevens niet in een milieubelastende activiteit.
Cultureel erfgoed (aardkunde, archeologie en cultuurhistorie)	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, deze ontwikkeling is niet van invloed op de cultuurhistorische waarden van het voormalig V&D pand.
Landschappelijke kwaliteiten Kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied	§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen of nabij de kust, PKB-Waddenzee en Waddengebied.
Ladder voor duurzame verstedelijking	§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 4.6.
Nationale belangen binnen de fysieke leefomgeving	§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies; § 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Nee, gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling zijn nationale belangen niet van invloed.
Aanwijzing woningbouwcategorieën	§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Nee, voor deze ontwikkeling is het niet nodig om regels te stellen over te realiseren categorieën woningen.
Toegankelijkheid openbare buitenruimte	§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	Nee, deze ontwikkeling heeft geen betrekking op de inrichting van de openbare buitenruimte.

4.1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Daarnaast zijn er thema's die vanuit het oogpunt van ETFAL relevant zijn om bij de belangenafweging te betrekken. Deze thema's komen terug in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Nee, de ontwikkeling is niet van directe invloed op de bescherming en/of bevordering van de gezondheid.
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen 2 km van een geitenhouderij of endotoxine invloedssfeer van een varkens- of pluimveehouderij.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de projectlocatie ligt niet in de nabijheid van gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone .
Mobiliteit en parkeren	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Ja, zie paragraaf 4.7.
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee, de projectlocatie ligt niet binnen Natuur Netwerk Nederland.
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 4.8.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Nee, ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is dit aspect reeds beoordeeld. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee, binnen het projectgebied zijn geen houtopstanden aanwezig.
Bezonning / schaduwhinder (niet zijnde slagschaduw windturbines)	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, de beoogde ontwikkeling is niet van invloed op bezonning / slagschaduw.
Windhinder	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is windhinder of windgevaar niet te verwachten.

Lichthinder	In het kader van ETFAL wel in de belangenafweging betrokken.	Nee, binnen de projectlocatie worden geen activiteiten of bouwwerken mogelijk gemaakt met enige vorm van lichtuitstraling (bijvoorbeeld bedrijfsterrein, sportveld of glastuinbouw met assimilatieverlichting), anders dan reguliere straat- en erfverlichting. Hinder van dergelijke activiteiten is niet te verwachten omdat deze niet in de omgeving voorkomen.
Duurzaamheid en klimaatadaptie	In het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken.	Nee, ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is dit aspect reeds beoordeeld. Gezien de beperkte aard en omvang van deze ontwikkeling is een nadere beoordeling niet noodzakelijk.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving in § 5.1.2. Deze paragraaf gaat in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2).

Plaatsgebonden risico

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

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg



van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

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

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

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2.2 Toetsing

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is geconcludeerd dat het projectgebied, vanwege het transport van giftige stoffen over de rivier de Waal en het spoortracé Nijmegen-Arnhem, is gelegen binnen de invloedsgebieden van het toxische scenario. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarom een verantwoording van het groepsrisico opgenomen waarin is ingegaan op:

- de mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico;
- de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval; en
- mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Daarnaast is in de toelichting ingegaan op de voorwaarden voor bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorzieningen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de invloedsgebieden voor gevaarlijke stoffen gestandaardiseerd. Voor transportroutes waarover giftige stoffen worden vervoerd, gelden zogenoemde



gifwolkaandachtsgebieden met een breedte van 300 meter aan weerszijden van deze routes. Deze begrenzing is kleiner dan voorheen, waardoor de gifwolkaandachtsgebieden van de transportroutes over de Waal en het spoortracé Nijmegen–Arnhem niet langer het projectgebied omvatten. Een herziening van de verantwoording van het groepsrisico is daarom niet nodig. De afwijking waarvoor deze BOPA-omgevingsvergunning voorziet, is bovendien van zodanig beperkte aard en omvang dat deze geen noemenswaardige invloed heeft op het groepsrisico.

4.2.3 Conclusie

De beoogde afwijking van het omgevingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuwe risicobron en is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor deze afwijking.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is het niet meer in alle gevallen nodig om te toetsen aan luchtkwaliteit. Wel moet bij het toelaten van specifiek aangewezen activiteiten (te weten de aanleg of wijziging van een wegtunnelbuis en de aanleg van een autoweg of autosnelweg) de bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) altijd worden beoordeeld. In het geval wanneer een ontwikkeling in of nabij een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof plaatsvindt kan in de volgende gevallen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig zijn:

- de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is in artikel 5.54 onder b van het Bkl bepaald dat in ieder geval sprake is van activiteiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties met:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Onderzoek is in deze gevallen in beginsel niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.2 Toetsing

Middels voorliggende bopa wordt beoogd af te wijken van de reeds vergunde situatie voor het vergroten van het aantal toegestane woningen van 181 naar 191, ter vervanging van het kantoorprogramma. Gelet op het aantal extra woningen dat mogelijk wordt gemaakt, draagt de ontwikkeling zelf 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

Er is eveneens geen sprake van de aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. Daarnaast is de gemeente Nijmegen niet aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. Een toets aan de omgevingswaarden voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Een onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van de ontwikkeling is dan ook niet nodig.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie is. Maatgevend is het toetspunt aan de Hoogstraat (x: 188154.773223838 ; y: 428796.222898143). Uit de kaart blijkt dat in 2024 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de omgevingswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen in 2025; 17,7 µg/m³ voor NO₂, 15,5 µg/m³ voor PM₁₀ en 8,6 µg/m³ voor PM_{2,5}.

4.3.3 Conclusie

Het project levert niet in betekenende mate een bijdrage aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit en het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden.

4.4 Geluid door activiteiten

4.4.1 Algemeen

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruikruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruikruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruikruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruikruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

Het geluid door een activiteit is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in onderstaande tabellen:

Tabel 4.3: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	65 dB(A)	65 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 4.4: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur	07.00-19.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

4.4.2 Toetsing

Deze BOPA leidt ertoe dat er woningen bijkomen in een centrumgebied. In dit centrumgebied bevinden zich winkels, kantoren, horeca en ontspanning en al deze functies dienen bevoorraad te worden. Voor deze activiteiten gelden bij de bestaande of reeds geprojecteerde woningen de normen uit het Omgevingsplan. Deze woningen liggen op grotere afstand van de activiteiten en kennen zodoende nimmer hogere geluidbelastingen.

Wordt er voldaan aan de normen uit het geldende Omgevingsplan, dan wordt er voldaan aan de normen uit artikel 5.65 & 5.66 van het Bkl en is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting. Dit is onder voorbehoud van de cumulatieve geluidbelasting. De relatief grote afstand tot de kern van de bedrijfsmatige activiteiten t.o.v. de reeds nabijliggende woningen leidt ertoe dat ook de cumulatieve geluidbelasting door activiteiten in de openbare ruimte en vanuit de bedrijfslocaties aanvaardbaar is.

Installaties

Deze BOPA dicteert de verplaatsing van installaties en dus mogelijk verdergaande clustering van installaties op een andere locatie. Wetgeving uit het Bbl, het Bkl en het Omgevingsplan toetsen de geluidbelasting per veroorzaker en niet de cumulatieve geluidbelasting. Voor de bewoners nabij clusteringen van installaties is het in de beleving echter irrelevant of deze installaties aan een of meerdere activiteiten/ woningen toebehoren. Het is dus verdedigbaar de concentratiegebieden voor installaties als een geheel te beschouwen. Beperking van cumulatief installatiegeluid is niet in de huidige wetgeving gewaarborgd.

Dit is een centrumgebied en dus een gemengd gebied. De afstand tot wegen en nachthoreca maakt echter dat in de nacht het daklandschap als rustige woonwijk valt te beschouwen. Strengere normen zijn dus verdedigbaar. Normen moeten echter mogelijk zijn met de stand der techniek en financieel doelmatig zijn. Op dit moment is het ontwerp in vergaande stadium van uitwerking. Niet elke maatregel is zodoende nog inzetbaar. De volgende maatregelen worden wel toepasbaar geacht:

- Een tijdgebonden sturing van installaties ter beperking van de nachtelijke geluidemissie.
- Een maximaal akoestisch dempende uitvoering van reeds geplande afschermingen rond installatiezones of de toevoeging van afscherming daar waar dit geen onoverkomelijke constructieve vraagstukken oplevert en toelaatbaar is op basis van de bouwhoogte.

De ondergrens is daarom een L_{night} van 40dB(A) op de gevel voor het cumulatieve installatiegeluid mits de bovenstaande maatregelen zijn toegepast.

Windturbines

De locatie ligt ruim buiten de 41 dB L_{den} contouren van omliggende windparken en windturbines. De geluidbelasting is ruim lager dan de standaardwaarden uit artikel 5.74 van het Bkl. Hiermee zijn windturbines geen bron van betekenis voor de akoestische kwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Deze BOPA leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als de actueel geldende normen in het Omgevingsplan worden aangehouden en er aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van de cumulatieve geluidbelasting door gebouwinstallaties.

Tabel 4.6: geluidnormen uit artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Nijmegen

	7:00-19:00	19:00- 23:00	23:00-700
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ op een geluidgevoelige gevel	50dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden op een geluidgevoelige gevel	70dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ in een verblijfsruimte van een aanpandige geluidsgevoelig gebouw	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door piekgeluiden in een verblijfsruimte van een aanpandige geluidsgevoelig gebouw	55dB(A)	45dB(A)	45dB(A)

Ten aanzien van het cumulatieve installatiegeluid van de installaties van dit project zal er een waarde voor L_{night} op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw gelden van 40dB(A). Een betere prestatie is wenselijk en daarom geldt er de verplichting tot het nemen van de volgende maatregelen:

- Een tijdgebonden sturing van installaties ter beperking van de nachtelijke geluidemissie,
- Een maximaal akoestisch dempende uitvoering van reeds geplande afschermingen rond installatiezones of de toevoeging van afscherming daar waar dit geen onoverkomelijke constructieve vraagstukken oplevert en toelaatbaar is op basis van de bouwhoogte.

4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.2a instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Hierin wordt beschreven dat een omgevingsplan rekening moet houden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens tabel 1. In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

Tabel 4.5: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsoort

Geluidbronsoort	Standaardwaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den} [dB]
Provinciale wegen Rijkswegen	50	60
Gemeentewegen Waterschapswegen	53	70
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55	65
Industrieterreinen	$50 L_{den} / 40 L_{night}$	$55 L_{den} / 45 L_{night}$

In een aantal gevallen kan een waarde hoger dan de grenswaarde aanvaardbaar worden geacht:

- bij vervangende nieuwbouw maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde en het aantal geluidgevoelige gebouwen met meer geluid dan de grenswaarde mag niet wezenlijk toenemen;
- bij functiewijziging maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde (transformatie);
- bij zeehavengebonden activiteiten maximaal 5 dB hoger dan de grenswaarde;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen;
- bij een niet-geluidgevoelige gevel.

Een overschrijding van de grenswaarden is alleen mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarden te voldoen en de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan (eerst in de BOPA).

4.5.2 Toetsing

Het voormalige pand van de V&D complex is niet gelegen binnen een geluidaandachtsgebied van (spoor)wegen of industrieterreinen. Evenmin zal dit project zoveel verkeer genereren dat dit verandert danwel in andere geluidsaandachtsgebieden sprake is van merkbare toename. Daarmee is op grond van het Bkl de geluidsbelasting door deze bronnen per definitie aanvaardbaar en niet relevant in de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï worden zodoende niet nader onderzocht.

4.5.3 Conclusie

Geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen vormen geen bezwaar voor dit plan.

4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.6.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die geleid op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. De geldende planologische mogelijkheden zijn vertrekpunt bij de beoordeling. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6.2 Toetsing

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand' zijn binnen het projectgebied reeds de volgende functies toegestaan:

- Wonen: maximaal 181 woningen;
- Kantoren en commerciële dienstverlening: maximaal 960 m² bruto vloeroppervlak; en
- Horeca: maximaal 250 m² bruto vloeroppervlak.

Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn deze functies getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig project voorziet in een wijziging van het oorspronkelijke programma waarbij het volledige programma voor kantoorruimte komt te vervallen en daarvoor in de plaats 10 extra woningen en individuele bergruimten worden gerealiseerd.

Gezien de relatief beperkte aard en omvang van deze wijziging is er in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Een nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet verplicht. Omdat de wijzigingen binnen de geldende bouwregels realiseerbaar zijn, is bovendien geen sprake van een groter beslag op de ruimte.

Hoewel een formele laddertoets niet nodig is, wordt opgemerkt dat de toevoeging van 10 woningen past binnen de actuele regionale woningbehoefte. Uit het Regionaal Woonbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat de druk op de woningmarkt in de regio, en met name in het stedelijk gebied Nijmegen, groot is (woningtekort ca. 5,8%) en dat vooral behoefte bestaat aan betaalbare appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en ouderen. De toevoeging van deze 10 woningen draagt concreet bij aan deze opgave.

Ten slotte wordt opgemerkt dat de eerder vastgelegde verdeling van 2/3 betaalbare woningen en 1/3 vrije sector woningen gehandhaafd zal blijven.

4.6.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is de beoogde afwijking van het omgevingsplan niet in strijd met de instructieregels inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet nodig om voor dit aspect voorschriften aan de vergunning te verbinden.

4.7 Mobiliteit en parkeren

4.7.1 Algemeen

Mobiliteit

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

Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). Gemeenten nemen daarom ook verkeersveiligheid mee in de afweging bij het inrichten van de



fysieke leefomgeving.

Zo zal verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeerstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor een gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow). De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving heeft invloed op de veiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de (water)weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid.

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

Parkeren

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

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

De parkeernormering is bepaald aan de hand van de stedelijkheidsgraad. Nijmegen is aangeduid als sterk stedelijk. Conform de gebiedsindeling valt het besluitgebied in de zone 'Binnenstad'.

4.7.2 Toetsing

Verkeersafwikkeling

Onderhavig project voorziet in een wijziging van het oorspronkelijke programma waarbij het volledige programma voor kantoorruimte komt te vervallen en daarvoor in de plaats 10 extra woningen worden gerealiseerd. De verdeling van het woonprogramma is daarbij net als in het oorspronkelijke programma verdeeld in 2/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector.

De verkeersgeneratie van de extra woningen is bepaald met behulp van CROW 744. Daarbij is conform de Beleidsregel Parkeren 2025 aangesloten bij een stedelijkheidsgraad van "sterk stedelijk" en het minimum van de

bandbreedte. Verder is voor de ligging aangesloten bij gebied "Centrum".

De 10 extra woningen zorgen voor een toename van de verkeersgeneratie van:

- $2/3$ (betaalbaar) * $10 * 1,4$ (kencijfer CROW 744: "huur, appartement, sociale huur 75 - 100 m² bvo) = afgerond 10 mvt/etmaal
- $1/3$ (vrije sector) * $10 * 1,4$ (kencijfer CROW 744: "Huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo) = afgerond 5

De totale verkeersgeneratie van de 10 woningen komt daarmee uit op 15 mvt/etmaal.

Ten opzichte van het oorspronkelijke plan komt 960 m² kantoorruimte te vervallen. De verkeersgeneratie hiervan is in het oorspronkelijke plan berekend en is afgerond 31 mvt/etmaal.

Met het vervallen van het kantoor (verkeersgeneratie 31 mvt/etmaal) en de toevoeging van de 10 extra woningen (verkeersgeneratie 15 mvt/etmaal) neemt de verkeersgeneratie van het plan per saldo af met $31 - 15 = 16$ mvt/etmaal.

Autoparkeren

Het vervallen van het kantoorprogramma en de toevoeging van 10 extra woningen die passen in het concept van het oorspronkelijke plan ($2/3$ betaalbaar en $1/3$ vrije sector), maken dat de wijzigingen passen binnen de afspraken die de gemeente Nijmegen eerder met de ontwikkelaar heeft gemaakt. Die afspraak luidt: *Gebruikers krijgen geen parkeervergunning in de openbare ruimte en geen parkeerabonnement voor de openbare parkeergarages. Er kan wel tegen bezoekerstarieven worden geparkeerd. initiatiefnemer (of exploitant) zal hierover duidelijk met de toekomstige gebruikers communiceren en dit expliciet opnemen in koop- en dan wel huurovereenkomsten.*

Als gevolg van deze afspraak leidt onderhavig dan ook niet tot een parkeerbehoefte.

Fietsparkeren

Voor het bepalen van de fietsparkeerbehoefte wordt teruggegrepen op fietsparkeernormen die zijn afgesproken in de anterieure overeenkomst. Voor woningen geldt daarbij een norm van 2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid en de afspraak dat voor 10% van deze fietsparkeerbehoefte ruimte moet worden gereserveerd voor speciale maten fietsen (bakfietsen, kratfietsen en scooters). Voor kantoorruimte is de afgesproken norm 2 fietsparkeerplaatsen per 100 m².

De fietsparkeerbehoefte van het woonprogramma van het oorspronkelijk plan bedroeg 362 fietsparkeerplaatsen. De toevoeging van 10 extra woningen leidt tot een toename van de fietsparkeerbehoefte van $2 * 10 = 20$ fietsparkeerplaatsen

Door het wegvallen van het kantoorprogramma neemt de fietsparkeerbehoefte af met $(960/100) * 2 = 19,2 =$ afgerond 20

Per saldo blijft de fietsparkeerbehoefte dus gelijk.

4.7.3 Conclusie

De wijzigingen die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt leiden niet tot een toename van de parkeerbehoefte (auto en fiets). Verder neemt de verkeersgeneratie met de wijzigingen af. Hierdoor is de conclusie dat het plan niet leidt tot verkeerskundige knelpunten. Verkeer en parkeren staan de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.8 Ecologie: gebiedsbescherming

4.8.1 Algemeen

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

Natura 2000

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

Voor activiteiten die mogelijk leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied moet er per geval een stikstofbeoordeling worden gemaakt. Dit om in beeld te brengen of deze activiteit invloed heeft op een Natura 2000-gebied en te beschouwen is als een Natura 2000-activiteit.

Natuurnetwerk Nederland

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

4.8.2 Toetsing

De wijzigingen in het bouwplan zijn van kleine aard en passen passen bovendien binnen de vastgestelde bouwkaders. Ook het bouwverkeer, de inzet van materieel en het materiaalgebruik zal in de bouwphase niet anders zijn dan de vergunde situatie. Als gevolg van de wijzigingen in het programma zal de toename van de verkeersgeneratie minder bedragen dan in de vergunde situatie is opgenomen (zie paragraaf 4.7.2).

Uit de berekening met de AERIUS-calculator (zie bijlage **PM**) blijkt dat het project, in zowel de realisatie- als



gebruiksfase, zorgt voor depositie van 0,00 mol N/ha/jr. Significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project niet zal leiden tot significant negatieve effecten voor beschermde gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is niet nodig.

4.9 Natuurinclusief bouwen

4.9.1 Algemeen

In Nijmegen wordt ingezet op natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat er bewust ruimte wordt gemaakt voor biodiversiteit op, aan of in een gebouw of de omgeving, zodat er meer verschillende planten- en diersoorten kunnen leven. Met de Toolbox 'natuurinclusief bouwen Nijmegen' creëert de gemeente standaard ruimte voor de natuur. Met deze toolbox wordt er niet alleen gekeken naar beschermde soorten, maar naar natuur in brede zin. Hiermee stimuleren we het behouden en versterken van biodiversiteit op plekken in de stad waar natuurbehoud niet vanzelfsprekend is. Op deze plekken liggen wel mogelijkheden om natuur meer ruimte te geven.

De Toolbox geldt voor nieuwbouw en (vanaf 1 januari 2026) voor bestaande bouw, zie Omgevingsplan gemeente Nijmegen Regels op de kaart, paragraaf 7.5.2 Natuurinclusief bouwen

Er wordt ingezet op:

- Het aanbrengen van geschikte verblijfsplaatsen in of aan een gebouw voor gebouwbewonende soorten.
- Het realiseren van groenmaatregelen om een geschikte leefomgeving voor doelsoorten te creëren (planten en dieren die een specifiek leefgebied vertegenwoordigen).
- Het (zoveel mogelijk) behouden van bestaand groen en bestaande verblijfsplaatsen voor dieren.

Voor informatie over de Toolbox natuurinclusief bouwen en om te zien welke maatregelen getroffen moet worden, zie de website: Natuurinclusief bouwen - Gemeente Nijmegen Het mailadres nib@nijmegen.nl is beschikbaar voor het aanmelden van projecten en het stellen van vragen over de toepassing van de Toolbox natuurinclusief bouwen.

4.9.2 Toetsing

In het project wordt voorzien in diverse groene daken en de aanleg van een tweetal daktuinen. De collectieve daktuin op de eerste verdieping is bestemd voor de bewoners. Daarnaast wordt op het dak van de tweede verdieping een semi-openbare daktuin gerealiseerd aan de Grote Markt. Hierbij is gebruik gemaakt van de ontwerpprincipes voor Natuurinclusief Bouwen (5V's), te weten: voedsel, veiligheid, verbinding, voortplanting en verblijfsplaats. Om de beleving voor passanten en bewoners die rondom het groen wonen te vergroten zijn verschillende biotopen ontworpen. Er wordt o.a. voorzien in bomen, hagen en heesters en lagere beplanting. Hierbij is tevens gedacht aan schaduwbeplanting waarbij vooral textuur en groenaccenten van de beplanting het beeld zullen bepalen.

Ten aanzien van de flora en fauna worden veel nectarrijke soorten aangeplant. Dit moet vooral veel bijen, insecten en vlinders aantrekken. De delen die meer zon krijgen zullen vooral ingezet worden als voedselbron



voor vogels, vlinders en insecten. Hier zal vooral gebruik gemaakt worden van inheemse vaste planten en siergrassen. Ook zullen de seizoenen in deze delen beter zichtbaar zijn. Vliegende insecten staan op het menu van zwaluwen en vleermuizen. Met name muggen, vliegen en dag- en nachtvlinders. Deze zullen naar het gebied getrokken worden door het groen op de verschillende daken. Als nestgelegenheid voor insecten is gekozen voor het plaatsen van een insectenpaal. Daarnaast wordt voorzien in een waterschaal en een zandbad voor vogels.

In de gevel van het gebouw worden twaalf vaste verblijfsplaatsen voor vleermuizen opgenomen waarmee een duurzame voorzieningen wordt gecreëerd. Ook de te realiseren daktuin heeft een gunstig effect op de foerageermogelijkheden van vleermuizen.

4.9.3 Conclusie

Het project geeft op zorgvuldige wijze invulling aan de uitgangspunten van natuurinclusief bouwen. Daarmee wordt bijgedragen aan het versterken van de stedelijke biodiversiteit en aan een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving, in lijn met de ambities van de gemeente Nijmegen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Vanuit de Omgevingswet gelden de volgende vereisten ten aanzien van economische uitvoerbaarheid:

1. de ruimtelijke ontwikkeling mag niet evident financieel onuitvoerbaar zijn, en;
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, moet het kostenverhaal verzekerd zijn.

Voor de herontwikkeling van het voormalig V&D pand is het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum - Binnenstad - 15 (optopping appartementen, voormalig VenD pand' vastgesteld. Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer van MWPO een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Nijmegen met daarin afspraken over het kostenverhaal dat zo anderszins verzekerd is.

Om leegstand te voorkomen zijn ontwikkelaar en gemeente een wijziging in het teha realiseren bouwprogramma overeengekomen. Hierbij komt de programmamix (commerciële dienstverlening,, ontspanning, kleinschalige (co-working) kantoren) te vervallen en worden er 10 extra woningen in het project gerealiseerd. Hiermee levert de toevoeging van de 10 extra woningen een concrete bijdrage aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

De afwijkingen waarvoor met voorliggende BOPA-omgevingsvergunning wordt voorzien, zijn noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid van de herontwikkeling van het voormalig V&D pand.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bopa is in beginsel een reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat op de aanvraag omgevingsvergunning binnen 8 weken moet worden beslist.

Participatie in het voortraject

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de herontwikkeling van het voormalig V&D-pand heeft reeds een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. In de periode van april 2021 tot en met juli 2022 zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd met omwonenden, ondernemers, belangenorganisaties en andere betrokkenen. Hierbij zijn de plannen in verschillende fasen van het ontwerptraject toegelicht en besproken.

Het participatieproces omvatte de volgende momenten:

- 13 april 2021: overleg met vertegenwoordigers van de horecaondernemers aan de Grote Markt over het planinitiatief en de bezonning van de terrassen;
- 2 september 2021: inloopavond voor omwonenden en belanghebbenden ter toelichting van de ambities en uitgangspunten voorafgaand aan het ontwerptraject;
- 5 oktober 2021: informatiebijeenkomst met cultuurhistorische organisaties over het behoud van de



naoorlogse wederopbouwarchitectuur;

- 15 januari 2022: informatiebijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden over de tussenstand van het Voorlopig Ontwerp. Belangstellenden die niet konden deelnemen, zijn individueel te woord gestaan;
- 21 maart 2022: vervolgbijeenkomst met horecaondernemers over de resultaten van de bezonningsstudie; geconcludeerd is dat de optopping geen extra schaduwwerking veroorzaakt buiten de contouren van het plangebied;
- 13 juli 2022: slotbijeenkomst voor omwonenden en belanghebbenden met presentatie van het Definitief Ontwerp. Op 20 juli 2022 heeft een aanvullende toelichting plaatsgevonden voor een belanghebbende die verhinderd was.

Voor deze bijeenkomsten zijn circa 250 adressen, 50 vastgoedeigenaren, 6 belangenverenigingen, 2 bewonersplatforms en de gemeenteraadsleden uitgenodigd. Daarnaast zijn tijdens de tentoonstelling Wederopbouwarchitectuur Nijmegen (18 september - 21 november 2021) in de Molenpoortpassage informatieborden over de ontwikkeling getoond.

Tijdens het participatietraject zijn uiteenlopende belangen en aandachtspunten naar voren gebracht, waaronder de bezonning en terrasfunctie, verkeersafwikkeling en bevoorrading, behoud van cultuurhistorische waarden, vergroening en duurzaamheid, beperking van bouwoverlast en de wens om meer woningen voor verschillende doelgroepen toe te voegen. De reacties waren overwegend positief tot zeer positief; met name de toevoeging van woningen werd gezien als een verbetering voor de leefbaarheid, diversiteit en levendigheid van de binnenstad. De opgehaalde aandachtspunten zijn verwerkt in het ontwerp en het vastgestelde bestemmingsplan.

Participatie bij de onderhavige wijziging

De nu aangevraagde wijziging via deze BOPA betreft uitsluitend een programmatische aanpassing: het laten vervallen van het voorziene kantoorprogramma en het toevoegen van tien extra woningen binnen het bestaande gebouwwolume. De wijziging heeft geen invloed op de bouwmassa, de ruimtelijke uitstraling of de effecten op de directe omgeving.

De belangen die tijdens het eerdere participatietraject zijn ingebracht, blijven gewaarborgd. De nu aangevraagde aanpassing ligt bovendien in lijn met de destijds positief ontvangen ambitie om meer woningen voor uiteenlopende doelgroepen in de binnenstad te realiseren.

Gelet op het beperkte karakter van de wijziging en de positieve beoordeling van het oorspronkelijke plan, wordt geen nieuw participatietraject doorlopen. De ontwikkelaar zal de direct omwonenden en ondernemers schriftelijk en digitaal informeren over de aangevraagde wijziging en de voortgang van het project. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijke Participatiebeleid voor het ruimtelijk domein (2022) en wordt de omgeving op transparante wijze geïnformeerd over de vervolgstappen.



Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag alleen een omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als aan de beoordelingsregels uit afdeling 8.1 van het Bkl wordt voldaan. Zo wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Met de herontwikkeling van de Molenpoortpassage (en het bestemmingsplan 'Nijmegen Centrum – Binnenstad 16 (Molenpoortpassage)') is voorafgaand al aangetoond dat er wordt voldaan aan de destijds geldende wet- en regelgeving, dat de ontwikkeling past binnen het geldend beleid en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De voorgaande hoofdstukken hebben aangetoond dat de voorgenomen afwijkingen binnen de herontwikkeling van het voormalig V&D-pand geen aanzienlijk effect hebben op de fysieke leefomgeving. Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de relevante instructieregels van zowel het Rijk als de provincie.

Het vergroten van het aantal toegestane woningen van 181 naar 191, ter vervanging van het kantoorprogramma, leidt niet tot onaanvaardbare effecten op de fysieke leefomgeving. Alles afwegend is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

