Nijmegen



bestemmingsplan

Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10)

Toelichting

Versie: vastgesteld

Colofon

bestemmingsplan

Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10)

IDN: NL.IMRO.0268.BPa2009-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 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10
1.4 Leeswijzer 11

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

Hoofdstuk 3 **Beleidskader** **19**
3.1 Relevant rijksbeleid 19
3.2 Relevant provinciaal beleid 23
3.3 Relevant gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 4 **Sectorale aspecten** **29**
4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling 29
4.2 Wonen 29
4.3 Bedrijven en milieuzonering 32
4.4 Geluid 34
4.5 Luchtkwaliteit 36
4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof) 38
4.7 Externe veiligheid 39
4.8 Ruimtelijke veiligheid 39
4.9 Bodem 40
4.10 Water 42
4.11 Flora en Fauna 46
4.12 Cultuurhistorie en archeologie 54
4.13 Bereikbaarheid en Mobiliteit 60
4.14 Ontplofbare Oorlogsresten (OO) 67
4.15 Duurzaamheid en Klimaatadaptie 69

Hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving** **73**
5.1 Inleiding 73
5.2 Systematiek van de planregels 73

Hoofdstuk 6 **Economische uitvoerbaarheid** **75**

Hoofdstuk 7 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid** **77**
7.1 Participatie 77
7.2 Overleg 77
7.3 Inspraak 77

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	**Beeldkwaliteitsplan Nijmegen Hazenpark**
Bijlage 2	**Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling**
Bijlage 3	**Notitie Bedrijven en milieuzonering Nijmegen, Groenestraat**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek Groenestraat, Nijmegen**
Bijlage 5	**Ontwerpbesluit hogere waarden**
Bijlage 6	**Onderzoek stikstofdepositie Groenestraat**
Bijlage 7	**Waterhuishoudkundig plan Hazenpark**
Bijlage 8	**Quickscan Flora & Fauna Groenestraat**
Bijlage 9	**Nader Soortenonderzoek Groenestraat**
Bijlage 10	**Aanvullend onderzoek vleermuizen**
Bijlage 11	**Archeologisch onderzoek Groenestraat Nijmegen**
Bijlage 12	**Notitie Parkeer- en bereikbaarheidsonderzoek**
Bijlage 13	**Omgevingsdossier Hazenpark**
Bijlage 14	**Zienswijzen nota**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het gebied tussen de Groenestraat en de St. Hubertusstraat ligt het voormalige Alfa Laval bedrijventerrein. Na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Alfa Laval is projectontwikkelaar KlokGroep eigenaar geworden van dit terrein. De Klokgroep wil dit gebied herontwikkelen naar een woongebied.

De gemeente Nijmegen heeft voor dit gebied een ambitiedocument ("Herontwikkeling Alfa Laval, Van bedrijventerrein naar inclusieve woonbuurt" (2022)) opgesteld. In een ambitiedocument legt de gemeente haar ambities, ontwikkelkaders en aandachtspunten voor een gebied vast. In dit ambitiedocument schetsen de gemeente de ruimtelijke en programmatische kaders voor de herontwikkeling van het voormalige Alfa Laval terrein naar een nieuwe inclusieve woonwijk. Belangrijke thema's zijn in dit geval het woonprogramma, de ruimtelijke inpassing met aandacht voor het industriële verleden, groen en water, bereikbaarheid, duurzaamheid en financiële uitvoerbaarheid. Het ambitiedocument voor het voormalige Alfa Lavalterrein is op 19 april 2022 vastgesteld.

Het ambitiedocument heeft de volgende ambities voor het plangebied:

- Minimaal 65% betaalbaar (waarvan circa 35% sociaal in de vorm van beschermd en beschut wonen)
- Maximaal 35% vrije sector
- Beschermd wonen: Woonvorm met inpandig 24-uurs zorg en toezicht
- Beschut wonen: Woonvorm met levensloopgeschikte woningen met inpandig of in de directe nabijheid een ontmoetingsruimte

Na vaststelling van het ambitiedocument heeft Klokgroep gewerkt aan het opstellen van een haalbaar plan voor het gebied. Daarbij kwam naar voren dat de ambities niet kunnen worden vertaald in een uitvoerbaar plan. Dit is het gevolg van de hoge inflatie en hoge bouwkosten. Dit is enerzijds het gevolg van de door Nijmegen gehanteerde maximumprijs voor betaalbare koopwoningen (€280.000,-). Anderzijds is dit het gevolg van het aanpassen van het plan, onder invloed van adviezen van de commissie beeldkwaliteit. Door het schappen van een aantal geplande vrije sectorwoningen wordt een plan met een hogere ruimtelijke kwaliteit ontwikkeld.

Het aangepaste plan bevat 189 (maximaal 200) woningen waarvan minimaal 60% betaalbare woningen, met daarbinnen 35% sociale zorgwoningen en 40% vrije sectorwoningen. Door deze aanpassing van de verdeling tussen sociaal, betaalbaar en vrije sector en door de maximale prijs voor betaalbare koopwoningen aan te passen aan het landelijk (en ook in de woondeal Arnhem-Nijmegen) gehanteerde maximum (€355.000,-), is een financieel uitvoerbaar plan ontstaan.

Dit plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan worden gemeentelijke beleidsuitgangspunten grotendeels verwezenlijkt, zoals het gewenste woningbouwprogramma, ruimtelijke inrichting en klimaatadaptie. Daarnaast biedt deze ontwikkeling nieuwe kansen: de bodem, die plaatselijk vervuild is, zal worden gesaneerd. De bestaande bedrijfsbestemming, met ruimte voor bedrijven tot milieucategorie 4.1, verdwijnt uit het plangebied. Bebouwing en verharding zullen plaatsmaken voor groen.

In afwijking van het ambitiedocument is de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Sint Hubertusstraat 4 (Multisol Zonweringen Bv) in het plan meegenomen. Deze bedrijfslocatie is in

een latere fase door Klokgroep aangekocht en aan het plan toegevoegd. Door de toevoeging van deze bedrijfslocatie aan de ontwikkeling ontstaat een betere stedenbouwkundige opzet. De hier te realiseren woningen passen binnen de ambities van het ambitiedocument.

Het plan bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Deze woningen liggen rond een hoogwaardige groene binnenruimte. Centraal in het plangebied, aan de rand van de groene binnenruimte komt een complex voor het beschermd en beschut wonen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied grenst aan de Sint Hubertusstraat en ligt op een binnenterrein tussen de Wezenlaan aan de westzijde, de Groenestraat aan de noordzijde en de Dobbelmannweg aan de oostzijde. Een deel van het gebied ligt op de hoek van de Wezenlaan en de Sint Hubertusstraat.



Afbeelding: Luchtfoto met overzicht van plangebied, globaal gelegen tussen Dobbelmannweg, St. Hubertusstraat, Wezenlaan en Groenstraat.

De gronden in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Hatert, sectie M, nummers 1828, 1829, 1830, 1874, 5965 en 5967. Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 36.000 m².

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



Afbeelding: ligging plangebied (rood omcirkeld)



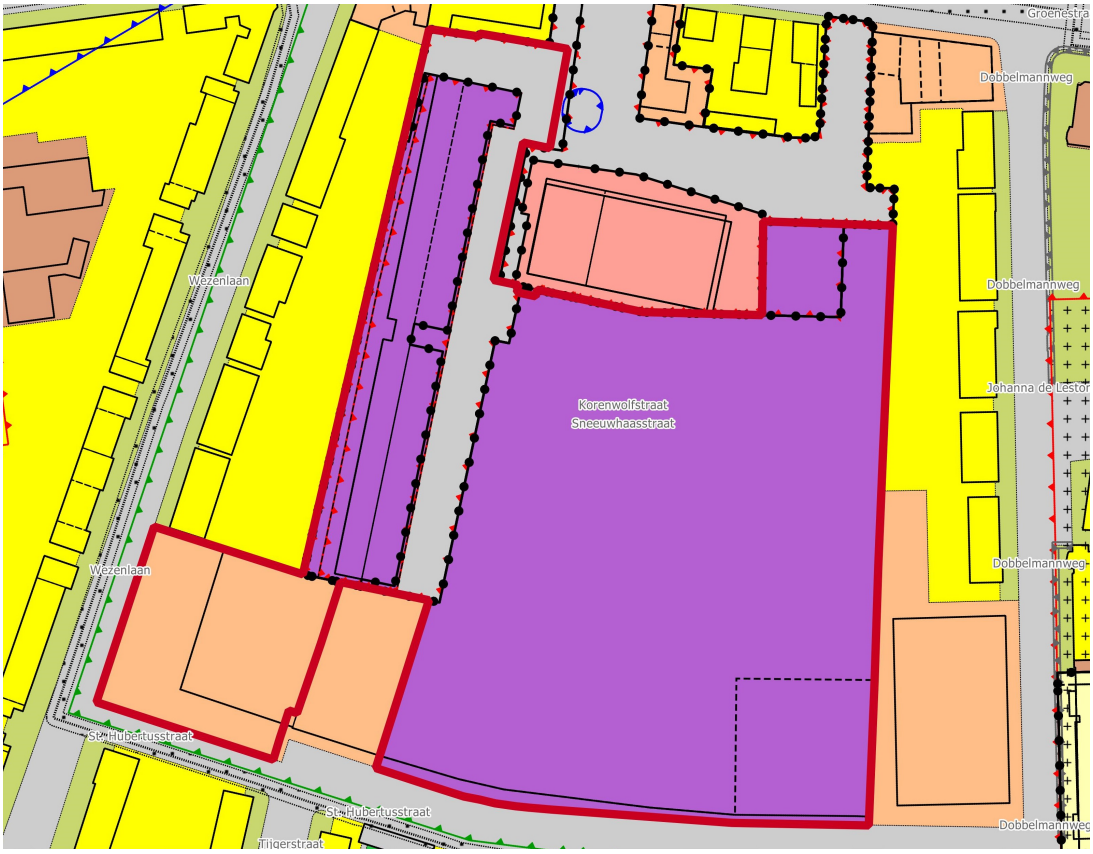
Afbeelding: indicatief plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 (vastgesteld op 2 november 2016).

De beoogde ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, omdat de planlocatie grotendeels de bestemming "Bedrijf" en voor een kleiner deel de bestemming "Gemengd" heeft.

Het bestemmingsplan laat de gewenste functie wonen niet toe. Onderhavige bestemmingsplanherziening vormt vanwege deze strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan het juridisch en planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 met in rood de grenzen van het plangebied.

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.).

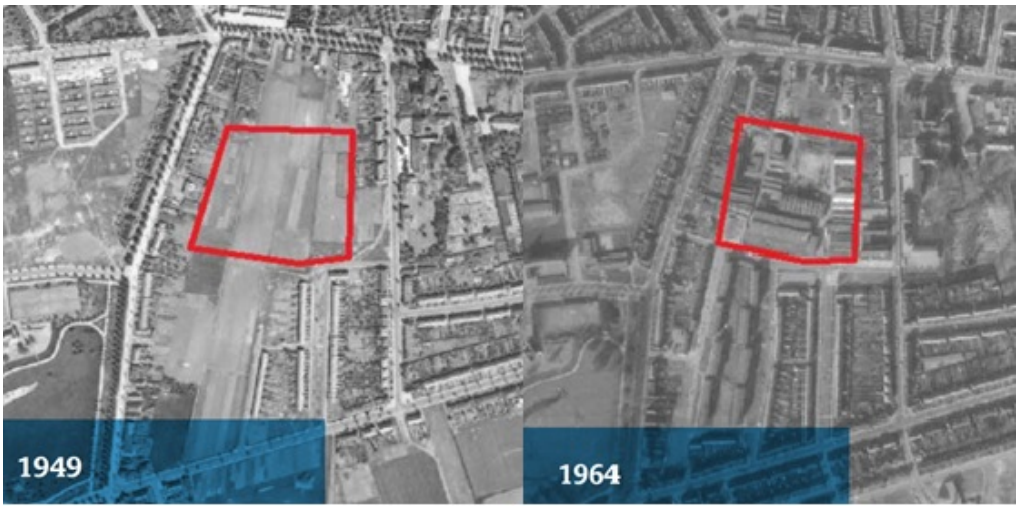
Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid 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

Historische ontwikkeling plangebied

Tot na de Tweede Wereldoorlog was het plangebied lang in agrarisch gebruik en lag het binnenterrein betrekkelijk verborgen tussen en achter de vooroorlogse woonlinten van de Wezenlaan en de Dobbelmannweg. Sinds de jaren 50 van de vorige eeuw is aan beide zijden van de Groenestraat bedrijvigheid (Smit Trafo en Smit draad) gevestigd. De omgeving van het plangebied kreeg door de realisatie van het Goffertpark een krachtige impuls als woongebied. De bedrijventerreinen zijn grotendeels omringd door woongebieden.



Figuur: historische luchtfoto's van het plangebied (rood omlijnd) uit 1949 en 1964, van agrarisch gebied (links) tot bedrijfslocatie (rechts).

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als bedrijventerrein voor een aantal kleine bedrijven. Daarnaast wordt een deel van het terrein gebruikt als een tijdelijke schoollocatie. Verder is in een van de bedrijfsgebouwen een tijdelijke horecaonderneming gevestigd. Een deel van het terrein ligt braak.

De omgeving van het plangebied bestaat vooral uit woonwijken. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een supermarkt. Deze supermarkt ligt achter de Groenestraat. Aan de overzijde van de Groenstraat ligt een bedrijventerrein. Aan de west- en oostzijde grenst het plangebied aan rijwoningen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijf, een sportschool en een hobbywerkplaats. Ten zuiden van de Sint Hubertusstraat ligt een woonwijk. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het Goffertpark.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het plangebied ligt in de wijk Hazekamp. Deze wijk heeft een zeer beperkt aanbod aan sociale huurwoningen (5% tegenover een Nijmeegs gemiddelde van 44%) en een ruim aanbod aan duurdere woningen.

Het voormalige Alfa Lavalterrein wordt herontwikkeld tot een inclusieve woonwijk. Om aan te sluiten op de behoeften en ambities van de stad, wordt er voor deze herontwikkeling uitgegaan van een gezonde mix van woningtypes in een compact, stedelijk woonmilieu. Gezien de huidige samenstelling van het woningaanbod in de Hazenkamp ligt de focus van deze herontwikkeling vooral op de realisatie van betaalbare woningen. Het gaat hierbij om sociale huur, verhuurd door een woningbouwcorporatie, betaalbare koop en eventueel middenhuur.

Onderdeel van het plan is de realisatie van een zorgcomplex met een combinatie van beschermd wonen en beschut wonen. Beschermd wonen betekent wonen met 24-uurs zorg. Hierbij is op elk moment van de dag iemand van het verplegend personeel aanwezig. Door combinatie van deze woonvormen kunnen de meer zelfstandig wonende ouderen, die voldoende hebben aan ‘beschut wonen’, op een laagdrempelige manier gebruikmaken van de aanwezige zorg en voorzieningen van beschermd wonen.

De gemeente en Klokgroep hebben voor deze ontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst is vastgelegd dat het bestemmingsplan maximaal 200 woningen mogelijk maakt. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit. Dit is van belang in het geval er veranderingen op de woningmarkt plaatsvinden. Het maximale aantal woningen is ook in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd.

De Klokgroep heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt met 189 woningen. Het deel betaalbare woningen bestaat uit 65 appartementen in de eerder genoemde sociale huur en 51 betaalbare koopwoningen (twee lagen met kap). De woningen kunnen eventueel worden ingezet als middeldure huurwoningen. Verder bestaat het plan uit 72 woningen uit de categorie dure koop of eventueel vrije sector huur. Het aandeel dure koopwoningen bestaat uit 12 twee-onder-een-kapwoningen, 17 rijwoningen met twee lagen met kap, 39 rijwoningen van drie tot vier lagen met een plat dak en 4 lagere (senioren)woningen met een plat dak.

Met de mix van woningen, draagt dit plan bij aan de ambities van de Omgevingsvisie "Nijmegen, stad in beweging" en de "Woondeal regio Arnhem – Nijmegen". Dit plan draagt bij aan de verkleining van de woningnood. Door compact en stedelijk te bouwen kan er ook voorzien worden in de behoefte aan woningen voor kleine huishoudens.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristieken

Ruimtelijke uitgangspunten

De stedenbouwkundige opzet van deze nieuwe woonbuurt gaat uit van een centraal groen hart waar de bebouwing omheen wordt gerealiseerd. Deze centrale ruimte biedt mogelijkheden voor spelen en ontmoeten. Voor het zorgcomplex is ruimte gereserveerd in het noordelijke deel van het plangebied, dicht bij de supermarkt. Deze supermarkt en het bijbehorende parkeerterrein zijn georiënteerd op de Groenestraat en bevinden zich op een kunstmatig opgehoogd maaiveld. Deze bebouwing keert zich met de achterzijde af van het plangebied. Er bestaat een hoogteverschil tussen het plangebied en de omgeving van de supermarkt. Op deze plek is, door aan te sluiten op de supermarkt, ruimte voor een wat grotere bouwmassa van maximaal 4 bouwlagen. Hierbij is het van belang dat dit gebouw aan alle zijden een aantrekkelijke uitstraling heeft.

Ook in het zuidelijk deel van het plangebied wordt ruimte geboden aan bebouwing met een grotere maat, schaal en verschijningsvorm. Hierbij wordt voortborduurd op de industriële uitstraling van het Alfa Lavalcomplex aan de Sint Hubertusstraat. Op deze wijze kunnen er voldoende woningen toegevoegd worden en ontstaat er, in bouwmassa, een verwijzing naar het industriële verleden van de locatie. Ook de toekomstige architectuur zal aan dit verleden moeten refereren.

De bebouwing aan de oostelijke en westelijke zijden van het plangebied moeten aansluiten bij de bestaande woningen aan de Dobbelmannweg en Wezenlaan. De geplande woningen in deze delen van het plangebied worden beperkt tot 3 lagen met platdak of 2 lagen met kap en zullen georiënteerd zijn op de centrale groene binnenruimte.

In de zuid-westhoek van het plangebied, op de hoek van de Wezenlaan en de Sint Hubertusstraat, wordt het stedenbouwkundige blok hersteld in de sfeer van de bebouwing aan de Wezenlaan. Deze bebouwing zal bestaan uit 2 lagen met kap.

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer alleen ontsloten via de Sint Hubertusstraat. Richting de Groenestraat komt alleen een ontsluiting voor voetgangers en fietsers. Deze ontsluiting zal aan de westzijde van de supermarkt worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt in een uitloper van een droogdal. Dit droogdal ligt min of meer diagonaal, van zuidwest naar noordoost, over het gebied. Als gevolg hiervan kan regenwater in het gebied zich ophopen. Daarbij moet rekening worden gehouden met zwaardere hoosbuien als gevolg van de klimaatverandering. Hierop moet worden geanticipeerd bij inrichting van het plangebied, door ruimte te bieden voor wateropvang en -infiltratie. Het plan zal klimaatadaptief moeten zijn en ruimte bieden aan de zwaardere buien in de toekomst. Een deel van de waterberging wordt in de centrale ruimte gerealiseerd.



Figuur: afbeelding uit het Ambitiedocument met abstracte verbeelding van planopzet.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit 'Beeldkwaliteitsplan Hazenpark' is gebaseerd op het ambitiedocument. In het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde architectonische verschijningsvorm van het plangebied beschreven. Het beeldkwaliteitsplan vormt een ruimtelijke en architectonische verfijning van het ambitiedocument, waarbij het industriële verleden een inspiratiebron vormt. Het abstracte stedenbouwkundige ontwerp uit het ambitiedocument is in het beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt.



Figuur: stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp in het beeldkwaliteitsplan biedt inzicht in de wijze waarop het parkeren in het plangebied is georganiseerd. Verder geeft het meer inzicht in de bebouwingstypen.

In het ambitiedocument is bebouwing in de centrale groene ruimte opgenomen. Bij de verdere planvorming is deze bebouwing vervallen. Hierdoor is het concept van de centrale groene ruimte omgeven door bebouwing sterker geworden. Verder is in het zorgcomplex een knik in het bouwvolume voorzien. Dit zorgt voor een optische verkleining van de schaal. Daarnaast ontstaat er meer zicht op de Groenestraatkerk. De entree van het gebied is beter uitgewerkt door de toevoeging van woonblokjes, die hier levendigheid brengen. Daarbij is de entree ook verbreed, ten koste van enkele woningen.



Figuur: ruimtelijke verbeelding situatie, met groene ruimte centraal in het plangebied, de blokken met woningbouw in beige, de supermarkt in blauw.

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

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;

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

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

De geplande ontwikkeling op het voormalige Alfa Lavalterrein draagt bij aan een goede leefomgevingskwaliteit, de woonbehoefte en het voorzien in klimaatbestendig wonen. Het plan is om deze redenen in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

de behoefte te onderbouwen.

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

- Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

- Is er behoefte aan de ontwikkeling?

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

- Wat zijn de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling?

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ''ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen''. Op het gebied van wonen betreft het een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een ruimtelijke ontwikkeling minstens 12 woningen omvat. De plannen voor het voormalige Alfa Lavalterrein voldoen aan beide eisen. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied.

Is er behoefte aan de ontwikkeling?

Nijmegen is een stad die voorlopig blijft groeien. Dit wordt veroorzaakt door een geboorteoverschot en door een immigratieoverschot. Demografische trends laten zien dat jongeren, hoogopgeleiden en ouderen naar de steden trekken vanwege het woonmilieu, de werkgelegenheid en voorzieningen. Nijmegen is met ruim 176.000 inwoners (per 1 januari 2018) de 10e stad van Nederland. Volgens de prognoses van het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) blijft de bevolking voorlopig groeien. De laatste prognoses gaan voor Nijmegen uit van groei tot in ieder geval 2040. Daarmee is Nijmegen in de regio de stad die sterk en het langst doorgroeit. De bevolkingsgroei en de grote woningvraag waarbij de woningvraag in Nijmegen ruimschoots het aanbod overstijgt, maakt de verdere ontwikkeling van Nijmegen noodzakelijk. Er is nu zelfs sprake van overspannenheid op de woningmarkt. Nijmegen kent momenteel, na Amsterdam en Utrecht, het grootste woningtekort. Er is dringend behoefte aan nieuwe woningbouwplannen om invulling te geven aan de gewenste versnelling van de woningbouwopgave. Tot 2030 worden er 10.000 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad en tot 2040 zijn dit er zelfs 15.000. De toevoeging van maximaal 200 woningen op het voormalige Alfa Lavalterrein draagt hier aan bij.

Met het afronden van de nieuwe woningbouwprojecten in Waalfront en Waalsprong in zicht, verschuift de focus van de stad Nijmegen meer en meer van uitbreiding naar inbreiding. De transformatie van het voormalige Alfa Lavalterrein is één van de grotere inbreidingslocaties van Nijmegen en typeert daarmee deze nieuwe focus.

Het programma voor het voormalige Alfa Lavalterrein geeft invulling aan verschillende segmenten van de gewenste woningbouwprogrammering. Zo wordt er gebouwd voor verschillende doelgroepen (sociale sector, senioren, starters en doorstromers) in verschillende woningtypen (appartementen, grondgebonden woningen in verschillende afmetingen).

Trends doelgroepen:

- We zien dat senioren steeds langer zelfstandig willen wonen. Daarnaast hebben ouderen behoefte aan andere woonvormen dan ofwel zelfstandig thuis, ofwel in een verpleeghuis. Het aanbod van zowel kleinschalig beschermd als beschut wonen vervult deze vraag. Op deze wijze kunnen ouderen terecht in hun eigen buurt met zorg die aansluit op hun vraag. Ook liggen de woningen in een levendige maar toch rustige buurt met veel groen, waar ook vraag naar is.

- Voor starters is het momenteel moeilijk om een woning te vinden die zowel geschikt als betaalbaar is. De huizenprijzen zijn afgelopen jaren enorm gestegen, terwijl de financiële middelen van starters niet mee gestegen zijn. Voor sociale huur komen ze vaak niet in aanmerking en voor het kopen van een woning dienen ze vaak te overbieden. Door middeldure huurwoningen toe te voegen krijgen starters en andere middeninkomens een grotere kans om aan een geschikte en betaalbare woning te komen. De betaalbare koopwoningen komen daarnaast in aanmerking voor de starterslening (aan te vragen voor woningen tot de NHG grens, € 355.000).
- De vraag naar grondgebonden koopwoningen voorziet veelal gezinnen.

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

De ontwikkeling past binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied, de wijk Hazenkamp. Er is namelijk vraag naar een groter woningaanbod in de binnenstad van Nijmegen, zo ook voor de wijk Hazenkamp. Deze wijk maakt deel uit van het stadsdeel Nijmegen-Midden. Er wonen zo'n 5.000 mensen. De wijk komt groen over, vooral door de volgroeide straatbomen, ruime voor- en achtertuinen en de directe nabijheid van het stadspark De Goffert. Er zijn verschillende scholen in de wijk gevestigd. Gezien de vastgoedwaarde en economische positie van bewoners behoort Hazenkamp tot de Nijmeegse wijken in het hoogste woningmarktsegment. De gemiddelde WOZ-waarde ligt hier dan ook op €381.000. De toevoeging van woningen in een lager segment zorgt daarmee voor meer diversiteit. Daarnaast is momenteel slechts 5% van het woningaanbod sociale huurwoningen. Een toename hiervan, zoals in het programma is opgenomen, zorgt ook voor meer diversiteit van de buurt. Het creëren van meer diversiteit voldoet aan de ambities uit de Omgevingsvisie.

Er is sprake van een toename van ouderen (60-79 jarigen). Het voorzien van seniorenwoningen trekt niet alleen meer senioren naar de buurt toe, maar kan ook leiden tot meer doorstroom onder de ouderen die er momenteel al wonen. Hazenkamp is een zeer leefbare wijk vanwege het groene karakter en 83% van de bewoners is tevreden over de aanwezige groenvoorzieningen. Het behoud, en de toevoeging, van het groen is dan ook belangrijk. 85% van de inwoners zegt gehecht te zijn aan de buurt en de sociale samenhang wordt als sterk ervaren. Verbinden (door middel van bijvoorbeeld collectief groen) is dan ook erg belangrijk. Daarnaast waarderen buurtbewoners de waardestijging van de buurt die afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. De transformatie op het voormalige Alfa Lavalterrein draagt hier aan bij. Tot slot zijn er veel scholen in de wijk, waardoor deze populair is onder ouders met (jonge) kinderen. Het toevoegen van grondgebonden koopwoningen (gelegen in het groen), waar vanuit gezinnen veel vraag naar is, is een logische keuze.

Wat zijn de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling?

De ontwikkeling op het voormalige Alfa Lavalterrein is uniek. Er is veel aandacht voor groen, maar ook voor sociaal contact en ontmoeten in het groen. Dit bevordert de sociale cohesie, naast het feit dat deze groenvoorzieningen bijdragen aan een duurzame leefomgeving. De inzet van duurzame materialen voor diverse woontypologieën past goed bij de ambities van de stad. Het industriële karakter van het terrein, waar rekening mee wordt gehouden in de plannen, zorgt voor een bijzondere woonomgeving. Bovendien zorgt de ontwikkeling van de woonbuurt voor de sanering van een bedrijventerrein, gelegen in een woonbuurt. Dit levert vanuit milieuhygiënisch perspectief een kwaliteitsverbetering.

Benutting van beschikbare gronden

Er is hier sprake van herontwikkeling van binnenstedelijk gebied. Het plan voorziet hiermee in een goede benutting van het bestaande stedelijke gebied.

3.1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen dit beleid. De ontwikkeling voorziet in een behoefte en vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Relevant provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de Omgevingsvisie hier richting aan. In relatie tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied is het volgende beleid uit deze Omgevingsvisie relevant: ''Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen''.

De ontwikkeling op het voormalige Alfa Lavalterrein vindt plaats binnen bestaand verstedelijkt gebied en past daarmee binnen de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt bij de ontwikkeling veel aandacht besteed aan groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

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

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

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Relevant gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Nijmegen Stad in Beweging'

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

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

De Omgevingsvisie dient 4 doelen:

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

Uitgangspunt: Groei binnen de bestaande stad

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

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





4 opgaven

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

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

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

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

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

8 richtinggevende keuzes

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

1. Compacte, dynamische stad:

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

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

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

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

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

6. Groter centrumgebied

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

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

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

De herontwikkeling van het Alfa Lavalterrein draagt vooral bij aan de speerpunten "compacte, dynamische stad", "toekomstbestendige wijken" en "groene, gezonde stad".

Met dit plan wordt een bestaand binnenstedelijk bedrijventerrein getransformeerd naar een inclusieve woonbuurt. Het plan levert een mix van betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Het gaat hierbij om sociale huur door een woningbouwcorporatie, middenhuur en betaalbare koop. Het plan richt zich op kleine (een- en tweepersoons-)huishoudens. Ook richt het plan zich op woonmogelijkheden voor ouderen. Verder biedt het plangebied ruimte voor vrije sectorwoningen.

In het plangebied komt een groen binnenterrein, waardoor toekomstige bewoners toegang krijgen tot groen in de buurt van de eigen woning. Dit groen biedt mogelijkheden tot ontmoeten. Verder speelt dit groen een belangrijke rol bij klimaatadaptatie in het plangebied.

3.3.2 Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van maximaal 200 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

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

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

4.2 Wonen

Momenteel heeft Nijmegen te maken met een krappe woningmarkt. De ambitie is om in de periode tot 2030 10.000 woningen toe te voegen aan de huidige voorraad. Deze toevoeging vindt plaats in alle segmenten. Woningbouwontwikkelingen, zoals beoogd voor het voormalige Alfa Lavalterrein, kunnen deze krapte verminderen. De ontwikkeling wordt onderstaand vanuit het aspect "wonen" toegelicht.

Demografische ontwikkeling Nijmegen

De komende jaren blijft de bevolking van Nijmegen groeien, daarover zijn alle prognoses het eens. Over hoe sterk die groei zal zijn, bestaan uiteenlopende scenario's, van 185.000 tot 195.000 inwoners in 2030. Er is sprake van een sterke vergrijzing tot 2030. Al zal er ook een groei plaatsvinden door het aantal studenten/jongeren dat na hun studie in Nijmegen blijft. Dit komt door de aanwezigheid van onderwijsinstellingen, zoals de Radboud Universiteit en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen.

Primos prognose

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

Er wordt verwacht dat het inwoneraantal in Nijmegen in 2035 de piek bereikt. Naar verwachting zijn er in 2035 186.260 inwoners in de stad. Na 2035 zakt dit aantal, maar blijft dit

nog altijd fors hoger dan het aantal wat we momenteel kennen (179.080 inwoners in 2022, 182.610 inwoners in 2050). Vertaald naar huishoudens, komt dit neer op 97.180 huishoudens in 2022, 101.530 in 2035 en 99.720 in 2050.

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

Deze aantallen suggereren dat Nijmegen voldoende plannen heeft om de tekorten in te halen over de jaren en dat het zwaartepunt van het aantal inwoners relatief goed opgevangen kan worden, doordat het tekort aan woningen naar verwachting vermindert na 2035. De woningbouwontwikkeling op het voormalige Alfa Lavalterrein draagt hier aan bij.

Woonbehoefteonderzoek

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

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

De herontwikkeling van het Alfa Lavalterrein voorziet in een gevarieerd woonmilieu met woningen voor verscheidene doelgroepen. Hiermee speelt het plan in op de kwalitatieve behoeften van verschillende doelgroepen.

Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

Nijmegen is een aantrekkelijke woonstad en verwacht een groei van het aantal inwoners. Nijmegen heeft na Amsterdam en Utrecht de grootste krapte op de woningmarkt. Het is dan ook van groot belang dat er snel nieuwe woningen worden toegevoegd. Vanwege dit tekort heeft Nijmegen, samen met Arnhem en de regio, een Woondeal gesloten met het Rijk. Hierin zijn afspraken gemaakt over de te bouwen woningen (betaalbaarheid, versnelling, kwaliteit, met oog voor de leefomgeving, etc.). Om dit snel te realiseren biedt het Rijk financiële steun aan de woningbouwopgave van Nijmegen, Arnhem en de regio. Hier staat tegenover dat Nijmegen (en Arnhem) minimaal 30% sociale huur en 15% middeldure huur dienen te realiseren, waarbij gekeken wordt naar differentiatie in de wijken. Voor de regio geldt: minimaal 50% betaalbaar (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG grens).

De plannen voor het voormalige Alfa Lavalterrein omvatten het volgende programma:

- 60% betaalbare woningen, waarvan 35% sociale (zorg)huurwoningen (huur tot €763,47, prijspeil 2022) en betaalbare koop (max. €355.000, prijspeil 2022). Middeldure huur (huur tot €888,61, prijspeil 2022) hoort nadrukkelijk tot de mogelijkheden. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- 40% vrije sector koopwoningen

Bovenstaande plannen dragen bij aan de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal.

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 een- 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. We gaan uit van een plancapaciteit van 130%.

Toelichting doelgroepen:

- Sociale huur: 30% van de totale uitbreidingsvraag tussen 2020-2025 bestaat uit sociale huurwoningen. Dit zijn woningen bestemd voor mensen met lage inkomens. In Nijmegen hebben ongeveer 40% huishoudens, exclusief studenten, een inkomen waarmee ze recht op een sociale huurwoning.

- Middeldure huur: dit segment vult het gat tussen de sociale huur- en de koopsector. Op stedelijk niveau dient dit 15% van de nieuwbouwproductie te zijn. Tot 2030 betreft dit zo'n 1.300 woningen. Dit segment is geschikt voor mobiele doelgroepen die er veelal enkel tijdelijk wonen, zoals starters en expats.

- Ouderen: in de uitvoeringsagenda is opgenomen dat er jaarlijks zo'n 30 wooneenheden gebouwd dienen te worden voor ouderen. Dit betreft zowel beschermd als beschut wonen. Beschermd wonen betekent wonen met 24-uurs zorg, waarbij dus op elk moment van de dag iemand van het verplegend personeel aanwezig is. Beschut wonen betreft levensloopgeschikte woningen, met ontmoetingsruimtes in de directe nabijheid (of inpandig). De verwachting is dat Nijmegen in 2030 24.500 seniorenhuishoudens kent.

- Koop sector: de woningvraag in de koopsector ligt in het goedkope (tot €220.000) en middeldure segment (tot €280.000). De grootste vraag is naar grondgebonden koopwoningen.

Een groot deel van deze doelgroepen zijn opgenomen in de plannen voor het voormalige Alfa Lavalterrein. Hierbij ligt de nadruk op sociale zorgwoningen voor ouderen en betaalbare koopwoningen. Een deel van de koopwoningen is zeer geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de toe te passen woonsegmenten. Onder andere over toepassen van betaalbare koop of middeldure huur. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de markt.

Coalitieakkoord

Nijmegen is een stad die groeit. De stad heeft een van de grootste woningtekorten van Nederland. We willen dat er in onze stad voldoende en betaalbare woningen zijn. Voor veel Nijmegenaren is het lastig om een passende en betaalbare woning te vinden. Dit is in de stadsgesprekken door veel deelnemers aan orde gesteld. We willen dat iedere Nijmegenaar goed kan wonen in een fijne wijk, met voldoende groen en voorzieningen en goede bereikbaarheid. Tot 2040 zijn 15.000 nieuwe woningen nodig.

Er zijn niet alleen meer, maar vooral betaalbare woningen nodig. Daarom zorgen we ervoor dat er bij nieuwbouw 30% sociale huur, 15% middeldure huur (max € 988, prijspeil 2022) en 20% betaalbare koopwoningen (tot €280.000) worden gebouwd. De rest is vrije sector. Hier worden afspraken over gemaakt met ontwikkelaars en we zetten de samenwerking met rijk, provincie en regio via de Woondeal en Verstedelijkingsstrategie door.

Door de gestegen kosten en prijzen op de woningmarkt is het niet meer mogelijk om goedkope koopwoningen marktconform aan te bieden. Ook op andere betaalbare woningbouw is vaak een financieel tekort (onrendabele top). We willen dat deze woningen toch worden gebouwd. Dat kan dan alleen als we er financieel aan bijdragen. De gemeente Nijmegen richt daarvoor een woonfonds in en vult dat met € 10 miljoen. Het geld uit het fonds wordt ingezet om betaalbare koop- en huurwoningen, flexwoningen en studentenhuisvesting, gemeenschappelijk wonen en wonen voor bijzondere doelgroepen financieel haalbaar te maken. Kortom: woningen voor de groepen mensen die niet zelf op de reguliere woningmarkt een woning kunnen vinden.

De wijken van Nijmegen zijn het kloppend hart van de stad. We willen goede wijken, waar mensen fijn kunnen wonen, die goed bereikbaar zijn en waar voldoende voorzieningen zijn zoals winkels, cultuur, gezondheidszorg, scholen, sport, ontmoetingsplekken, groen enzovoort.

De geplande ontwikkelingen voor het voormalige Alfa Lavalterrein voldoen zo veel mogelijk aan deze uitgangspunten van het coalitieakkoord. Door de ontwikkeling van de woningmarkt en de wens om een goede ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te realiseren kan niet geheel aan de uitgangspunten van het akkoord worden voldaan.

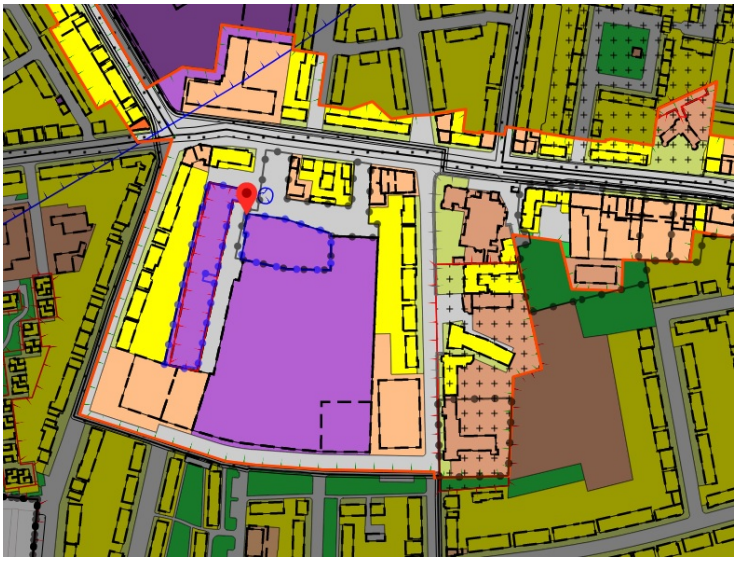
4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

Initiatiefnemer heeft een beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering laten uitvoeren. Deze beoordeling is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Functiemengingsgebied

Het plangebied en de omgeving bevinden zich van oorsprong in een gebied met verschillende soorten functies. Enerzijds een mening van wonen met bedrijvigheid en industrie in verschillende milieucategorieën, anderzijds detailhandel en maatschappelijke functies. Door de korte afstand tussen de verschillende functies is het niet goed mogelijk om richtafstanden aan te houden en dus functiescheiding toe te passen. Een zekere mate van overlast wordt in dit gebied dan ook geaccepteerd. In bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 heeft het gebied dan ook de gebiedsaanduiding "milieuzone - functiemengingsgebied".



Afbeelding: milieuzone-functiemengingsgebied. Bron: Bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie, ruimtelijk relevante, milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijvigheid zijn daarbij toereikend. Gebouwen zijn aanpandig indien zij constructief aan elkaar zijn gebouwd, waardoor contactgeluid via een constructieve verbinding mogelijk is;
- categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Gebouwen zijn bouwkundig afgescheiden indien er sprake is van zelfstandige bouwkundige eenheden, die in constructief en functioneel opzicht te onderscheiden zijn (201303879/1/A2);
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeeraantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De VNG-brochure biedt een afwegingskader voor de soorten van bedrijvigheid waar functiemenging voor mogelijk is. Dit afwegingskader is ook toegepast bij de Staat van Bedrijven, behorend bij dit bestemmingsplan:

- categorie A voor activiteiten in milieucategorie 1;
- categorie B voor activiteiten maximaal in categorie 1 voor wat betreft aspect gevaar; categorie 2 voor stof en geur; categorie 3.1 voor geluid met een index van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- categorie C, als categorie B, maar met een maximale index van 2G (goederen) en 3P (personen).

De volgende bedrijven bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied:

1. Sint Hubertusstraat 2: Sportschool
2. Sint Hubertusstraat 50: Organisatie voor maatschappelijk werk
3. Groenestraat 261: Supermarkt
4. Groenestraat 263: Drogisterij/detailhand

5. Groenestraat 263a: Dagverse boerenproducten
Verder bevindt zich op de rand van het plangebied een transformatorstation (Sint Hubertusstraat 50 A)

De bedrijven liggen in het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015. Volgens de Staat van bedrijven bij dit bestemmingsplan valt de Sportschool aan Sint Hubertusstraat 2 onder de categorie Fitnesscentra. Een fitnesscentrum valt voor functiemenging in de categorie B.
De Hobbywerkplaats aan Sint Hubertusstraat 50 kan in de categorie musea, ateliers e.d. of in de categorie Sociale Werkvoorziening kunnen vallen. Beide categorieën vallen voor functiemenging in de categorie B.

Voor de bedrijfsactiviteiten aan de Sint Hubertusstraat is geluid het kenmerkende hinder veroorzakende aspect. Daarbij geldt dat deze bedrijven in eigen gebouwen (bouwkundig afgescheiden) functioneren. Er is geen sprake van activiteiten buiten de bedrijfsgebouwen.

Aan de Sint Hubertusstraat bevindt zich verder op korte afstand van het plangebied een transformatorhuisje. Volgens de Staat van Bedrijven valt dit transformatorhuisje voor functiemenging in de categorie B. Vanwege de bouwkundige afscheiding en afstand tot de beoogde woningen wordt geconcludeerd dat de transformator geen onacceptabele geluidsbelasting op de omgeving zal veroorzaken. Ook door het transformatorhuisje veroorzaakte elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het plangebied.

De supermarkt aan Groenestraat 261, de drogisterij/detailhandel aan Groenestraat 263 en de handel in dagverse boerenproducten aan Groenestraat 263a hebben volgens het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 3 (AH/voormalig Smitdraadterrein) de bestemming "Detailhandel" en de functieaanduiding supermarkt. Dit bestemmingsplan legt geen milieucategorieën vast. Volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” valt detailhandel in categorie A en supermarkten in categorie B. Er zal daarom geen sprake zijn van milieuhinder ter plaatse van de geplande woningen.

Ook voor de detailhandel achter de Groenestraat geldt dat geluid het kenmerkende hinder veroorzakende aspect is.

In functiemengingsgebieden wordt enige hinder, met name enige geluidhinder, acceptabel geacht. Mede omdat het levendige gebieden zijn. Voor de rond het plangebied ontplooide (bedrijfs)activiteiten, geldt dat voor zover sprake is van milieuhinder, dit geluidhinder betreft.

De menging tussen woningen en bestaande bedrijven in en rond het plangebied wordt acceptabel geacht. De bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering beperkt. Ter plaatse van de geplande woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Geluid

Het plangebied valt voor een deel binnen de geluidszone van de Groenestraat. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat hierdoor bij enkele woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (na aftrek artikel 110 WGH) wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Nergens in het plan wordt de maximaal toelaatbare waarde voor wegverkeerslawaai van 63 dB overschreden. Dit betekent dat er geen dove gevels vastgelegd hoeven te worden.

In de huidige situatie is de planlocatie bebouwd. Deze gebouwen worden gesloopt om ruimte te maken voor nieuwe bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan een van de criteria van het Hogere Waarde besluit. Het plan komt dus in aanmerking voor een Hogere Waardenbesluit.

Indirecte hinder door bestemmingsverkeer

Het gebied wordt omsloten door verschillende doorgaande wegen. Ten opzichte van de verkeersstromen op deze wegen zal de verkeersaantrekkende werking van deze woningen niet maatgevend zijn.

Geluid van inrichtingen

Dit plan brengt geen nieuwe inrichtingen in het gebied. De nieuw te realiseren woningen kunnen wel hinder ondervinden van bestaande inrichtingen buiten het plangebied. Doordat de geplande woningen dichter bij deze inrichtingen worden gesitueerd, kan dit resulteren in een beperking van de geluidsruimte en dus exploitatiemogelijkheden van die inrichtingen. Daar waar dit het geval is moet onderzocht worden of een maatwerkvoorschrift en gevelmaatregelen noodzakelijk zijn.

Aan de noordzijde van de Sint Hubertusstraat wisselen bedrijven en woningen elkaar in de toekomst af. Om te bepalen of dit leidt tot ongewenste situaties wordt onder andere naar de geluidbelasting van alle bronnen tezamen gekeken.

Een methode voor de bepaling van hinder door cumulatie is de methode Miedema. In deze methode worden alle bronnen omgerekend naar verkeerslawaai met gelijke hinder, middels de volgende methode:

Bron	Omrekening naar wegverkeerslawaai in dB
Wegverkeerslawaai	(L_{den} ex artikel 110 WGH) x 1
Industrielawaai	L_{il} + 1dB
Spoorweglawaai	0,95 x L_{rl} -1,4 dB

Het getal wat uit de som van die geluidbelastingen komt wordt getoetst aan de volgende tabel:

Cumulatieve waarde conform Miedema	Akoestische kwaliteit
$\leq$ 45dB	Zeer goed
46 - 50dB	Goed
51 - 55 dB	Redelijk
56 - 60 dB	Matig
61 - 65 dB	Tamelijk slecht
66 – 70 dB	Slecht
$\geq$ 71 dB	Zeer slecht

De Sint Hubertusstraat is een 30 km weg en wordt niet getoetst in de Wet geluidhinder. Vanuit de goede ruimtelijke ordening moet deze straat wel meegenomen worden. De geluidbelasting bedraagt op de voorgevel tussen de 47 dB (west) en 52 dB (oost). De zijgevels kennen een geluidsbelasting van 47 dB.

De geluidbelasting die aan de bedrijven toe te kennen valt, is afhankelijk van de milieucategorie. Categorie 2 levert op 30 meter 45 dB(A), op 10 meter 50 dB(A) en op 0 meter 55 dB(A). De maximale toegelaten hindercategorie aan de Sint Hubertusstraat is categorie 2.

De afstand tussen het hobbycentrum en de meest nabije woning in het plangebied bedraagt 6 meter. Op deze afstand zou de geluidbelasting op circa 52 dB(A) uitkomen. Opgeteld met het huidige verkeersgeluid is dat 53 dB. Dit betekent dat er sprake is van een goede akoestische kwaliteit. In paragraaf 4.3 is geconcludeerd dat de activiteiten ter plaatse van het hobbycentrum niet leiden tot een afbreuk van het toekomstige goede woon- en leefklimaat. Er

zijn geen maatregelen bij de woning nodig.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek dient een hogere waarde voor geluidbelasting door wegverkeer te worden vastgesteld. Dit geldt voor de beoogde woningen waar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 55 dB. De maximaal vereist geluidwering door de gevel bedraagt daarmee 22 dB.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Ad a. Het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit.
In de Wet milieubeheer titel 5.2 ('Wet luchtkwaliteit') zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Deze betreffen de stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof (PM10), koolmonoxide, benzeen, benzo(a)pyreen, lood en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen overschrijdingen geconstateerd voor de stoffen NO_2 en PM10. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO_2 en PM10 uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteitseisen is verder uitgewerkt in AMvB's en Ministeriële regelingen. Bij het faciliteren van ruimtelijke plannen moet volgens de Nederlandse wetgeving de verandering van de luchtkwaliteit door het plan worden getoetst.

Tabel: luchtkwaliteit

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

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

- de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- de luchtkwaliteit door de ruimtelijke ontwikkeling, al dan niet in combinatie met aan het project verbonden maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), of;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de ruimtelijke ontwikkeling, de luchtkwaliteit in een gebied rondom het project per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM10, of;
- de ruimtelijke ontwikkeling is beschreven in, past binnen, of is in elk geval niet strijdig met

een vastgesteld programma zoals het NSL (Wm artikel 5.16.1.d), of;
- er geen grenswaarden worden overschreden door de ruimtelijke ontwikkeling.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) stelt dat blootstelling aan PM2,5 schadelijker is dan blootstelling aan PM10. De kleinere deeltjes van PM2,5 dringen dieper in de longen door (WHO, 2006; Brunekreef en Forsberg, 2005). In de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zijn daarom sinds 2008 grens- en richtwaarden voor PM2,5 opgenomen. Voor PM2,5 geldt een Europese grenswaarde van 25 µg/m3 voor het jaargemiddelde. De WHO beschouwt deze grenswaarde als interimdoelstelling op weg naar een advieswaarde van 10 µg/m^3 (WHO, 2006). Momenteel ligt een nieuwe EU-richtlijn voor luchtkwaliteit ter consultatie waarin nieuwe advieswaarden zijn opgenomen voor PM2,5; PM10 en NOx van respectievelijk 5 µg/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 200 (zorg)woningen. De berekende ritgeneratie bedraagt 1.044 bewegingen per etmaal in totaal. De toename ten opzichte van de functies die komen te vervallen is 485 bewegingen per etmaal. Deze ritgeneratie veroorzaakt geen verkeersaantrekkende werking die een verslechtering van meer dan 3% veroorzaakt. Ook niet als worst-case wordt uitgegaan van de totale verkeersaantrekkende werking. Uit de onderstaande berekening van de NIBM-tool blijkt dit. Het plan is daarmee NIBM.

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

Jaar van planrealisatie		2024
Totaal verkeer als gevolg van het plan		
	Totaal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1044
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,74
	PM_{10} in µg/m^3	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie: **De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig**		

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

Een woning is geen gevoelige bestemmingen. Ter plaatse van het plan worden de bestaande grenswaarden niet overschreden. De nieuwe richtwaarden van de WHO worden nog wel

overschreden. De gemeente Nijmegen heeft zich daarom gecommitteerd aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Dit is een soort vervolg op het eerdere NSL waarin het Rijk, de provincies en gemeenten inzetten op een verdere verbetering van de luchtkwaliteit. In het Schone Lucht Akkoord worden maatregelen voorgesteld voor de sectoren (weg)verkeer, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens. In het Schone Lucht Akkoord wordt de bijdrage van de luchtvaart aan emissies in Nederland en de bijbehorende gezondheidseffecten in beeld gebracht. Aanpak en maatregelen worden uitgewerkt in de Luchtvaartnota en de daaropvolgende luchthavenbesluiten.

De volgende doelen en ambities zijn afgesproken in het SLA:

1. Partijen streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof in 2030.
2. Partijen stellen als doel om landelijk in 2030 gemiddeld minimaal 50% gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te behalen voor de negatieve gezondheidseffecten afkomstig van binnenlandse bronnen.
3. Partijen onderschrijven de ambitie om in de sectoren (weg)verkeer, inclusief mobiele werktuigen, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens een dalende trend in te zetten van emissies van stikstofdioxide en fijn stof naar de lucht.
4. Partijen erkennen dat éénieder verantwoordelijk is voor de eigen bijdrage aan de doelstelling en dat partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van het akkoord en voor het bereiken van het doel.

Conclusie

Luchtkwaliteit is geen beperking voor het plan.

4.6 Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof)

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

Volgens de stikstofstukken is de stikstofdepositietoename van deze ontwikkeling niet groter dan 0,00 mol/ha/jr. De stikstofberekening is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn op voorhand uit te sluiten. De berekening heeft plaatsgevonden met de meest recente versie van Aerius (versie januari 2023). De Wnb staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dus niet in de weg.

4.7 Externe veiligheid

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

In de omgeving liggen geen bedrijven die met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen werken en een invloedsgebied over het plangebied hebben liggen. Alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor van Nijmegen naar Den Bosch zou in een zeer onwaarschijnlijk geval een effect kunnen hebben op de planlocatie. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) schrijft alleen een volledige verantwoording van het groepsrisico voor binnen een afstand van 200 meter van het spoor. Het plangebied ligt daar ruim buiten. Het kleine restrisico binnen het plangebied is verantwoord in de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Nijmegen uit 2014 op pagina 33.

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

4.8 Ruimtelijke veiligheid

Voor het plangebied zijn bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening beoordeeld.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

De Veiligheidsregio Gelderland-zuid (VRGZ) hanteert voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de “handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019” van Brandweer Nederland.

De VRGZ constateert dat er slechts één erftoegangsweg aanwezig is in het plangebied. Dit betekent dat er een doodlopende constructie bij toegang van het gebied bestaat. Vanaf de toegang is er sprake vertakkingen op de doodlopende constructie. Dit voldoet niet aan de voorwaarden voor bereikbaarheid. Naast bereikbaarheid via een voorkeursroute moet een willekeurig adres in principe via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voorkeursroute altijd bruikbaar is. Wegwerkzaamheden, opstoppingen of fout geparkeerde voertuigen kunnen een goede bereikbaarheid belemmeren. Deze tweede onafhankelijke route mag eventueel afgesloten worden met een te verwijderen afsluiting om sluipverkeer tegen te gaan.

De VRGZ adviseert om de gebiedsontsluiting voor voetgangers en fietsers vanaf de Groenestraat uit te voeren als calamiteitenroute.

De wegen in het plangebied moeten een minimale breedte hebben. Een tweerichtingsweg moet minimaal 4,5 meter breed zijn. Een doodlopende weg moeten minimaal 5 meter breed zijn. De weg mag maximaal 80 meter lang zijn. Een doodlopende weg met een maximale lengte van 40 meter mag smaller zijn.

Het is mogelijk om in het plangebied wegen aan te leggen die voldoen aan de eisen die de VRGZ stelt. Daarbij is het ook mogelijk om een calamiteitenroute vanaf de Groenestraat aan te leggen.

De bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten moet bij de concretisering van de gebiedsinrichting uitvoerig worden beoordeeld.

Bluswatervoorziening

Voor woningen met een hoogte tot 20 meter is een bluswaterbehoefte van ten minste 30 m^3/u (500 liter per minuut) nodig. Deze primaire bluswatervoorziening (bestaande uit een stelsel van ondergrondse brandkranen) moet binnen 40 meter van de brandweeringang (voordeur) van iedere woning beschikbaar te zijn. Verder moet bij het geplande appartmentencomplex ruimte zijn voor opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Ook de aanleg van bluswatervoorzieningen moet bij de concretisering van de gebiedsinrichting uitvoerig worden beoordeeld. Deze beoordeling vindt ook plaats als onderdeel van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

Conclusie

Het aspect ruimtelijke veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Bodem

Het bestaande bestemmingsplan wordt gewijzigd van bedrijfsterrein naar een gevoeliger gebruik: woningbouw. Daarom is het belangrijk dat inzicht bestaan over de kwaliteit van de bodem. Bovendien is dit essentieel voor de uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6 Bro). Bodemverontreiniging kan hierop van invloed zijn. Daarom dient de bodemkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan te worden beoordeeld.

Bodemonderzoek

De bodemkwaliteit is beoordeeld op basis van de volgende rapporten:

- Milieukundig bodemonderzoek verbouwing kantoor WBV Kolping Wezenlaan te Nijmegen, Fugro, F-7228/01, 21-5-1991, intern nummer D150945162;
- Rapport inzake een inventariserend onderzoek ter plaatse van het bedrijfsterrein Smit Ovens gelegen aan de Groenstraat 265 te Nijmegen, DIBEC, 92-4-151, juli 1993, intern nummer D150940073;
- Nader onderzoek Groenestraat 265, Geofox B.V., referentie 66263/MNI/Mas, 23-10-2002, intern nummer D150943914;
- Bodemonderzoek Groenestraat 265/St. Hubertusstraat 10 te Nijmegen, Cauberg-Huygen, 2004.0529-3, 10-3-2004, intern nummer D150943915;
- Verkennend bodemonderzoek Wezenlaan 71-77 te Nijmegen, TAUW, R001-4556125DTL-baw-V01-NL,23-12-2008, intern nummer D150942531;
- Grondwateronderzoek Nijmegen Centrum-Oost, TAUW, R001-4606718LRG-baw-V01-NL, 1-7-2010, intern nummer D150944332;
- Bodemonderzoek Smit Draad Groenestraat 249, 263-271 te Nijmegen, Grontmij, 288586-9905650-D1, 09-09-2010, intern nummer D150943912;
- Saneringsplan (deelsanering) fase II voormalig terrein Smit Draad Groenestraat te Nijmegen, Sweco, SWNL0224544/D1, 19-04-2018, intern nummer D180384288;
- Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 ter plaatse van ondergrondse tank Sint Hubertusstraat 10 Nijmegen, De Klinker Milieu, K182491-V2, 25-10-2018, intern nummer D180999497;
- Rapport verkennend onderzoek Sint Hubertusstraat 10 te Nijmegen, Nipa milieutechniek, PROJECT: 17378-V2, 29-11-2019, intern nummer D200378631;
- Aanvullend bodemonderzoek Sint Hubertusstraat 10 te Nijmegen, Tritium Advies,

1912/174/TB-01, versie 01, 19-3-2020, intern nummer D200371318;
- Evaluatieverslag Bodemsanering voormalig Smit Draad terrein Groenestraat te Nijmegen, Sweco, SWNL-361362, 28-10-2020, intern nummer D200844331;
- Notitie bemonstering grondwater St. Hubertusstraat 10 te Nijmegen, Sweco, SWNL51006154-101, 8-8-2022, intern nummer D220787484;
- Verkennend bodemonderzoek Hazenpark te Nijmegen, NIPA Milieutechniek, N222386.004/JVS, 17-1-2023, intern nummer D230357841.

Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit in het plangebied is divers. Op verschillende plaatsen in het plangebied zijn sterke verontreinigingen aangetoond. Er zijn meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig.

St. Hubertusstraat, voormalig Alfa Lavalterrein

De grond op de (grofweg) noordelijke helft van de locatie is tot zeker 1,5 m-mv matig tot sterk verontreinigd met metalen (voornamelijk koper, zink). Op de zuidelijke helft van de locatie zijn in de grond over het algemeen slechts lichte verontreinigingen aangetoond. Lokaal zijn sterke verontreinigingen met PCB of minerale olie aanwezig.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van ca. 15 m-mv. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met PER, naftaleen, xylenen en molybdeen.

Op de strook grond tussen de woonpercelen aan de Wezenlaan en de voormalige bebouwing op het bedrijfsterrein (ten noorden van St. Hubertusstraat 50) heeft al bodemsanering plaatsgevonden. Dit deel van de locatie is geschikt gemaakt voor woningbouw. De sanering is formeel nog niet afgerond met een besluit op het evaluatieverslag, omdat de nog te bouwen woningen onderdeel uitmaken van de saneringsmaatregelen (die voorkomen contact met de verontreiniging). Na sloop van de bebouwing zal aanvullend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Wezenlaan 71-77

De grond onder de binnenplaats van het gebouw is tot zeker 1 meter diepte sterk verontreinigd met metalen en PCB's. Op het buitenterrein zijn in de grond voornamelijk lichte tot matige verontreinigingen met metalen en PAK gemeten. Plaatselijk (voormalig tankcluster, zuidrand) zijn sterke verontreinigingen met PAK aangetoond.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen gemeten.

Na sloop van de bebouwing zal aanvullend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Sint Hubertusstraat 4

Voor de locatie Sint Hubertusstraaat 4 is geen bodemonderzoek bekend. Na sloop van de aanwezige bebouwing zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit in beeld te brengen. De kosten voor een eventuele bodemsanering worden gedragen door de initiatiefnemer.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 15 meter onder maaiveld. Daarom is het in de uitgevoerde bodemonderzoeken slechts sporadisch onderzocht. Het grondwater in het plangebied is daarom in 2022 aanvullend onderzocht om een beter beeld van de

grondwaterkwaliteit te krijgen. In dat onderzoek zijn lichte verontreinigingen aangetoond die de eerder gemeten grondwaterkwaliteit bevestigen.

Conclusie

In het plangebied zijn meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig. Om de gewijzigde bestemming te kunnen realiseren is bodemsanering nodig. Na sloop van de nog aanwezige bebouwing, zal aanvullend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om de bodemkwaliteit volledig in beeld te krijgen.

De kosten voor de benodigde bodemsanering worden gedragen door de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Bij het realiseren van de gewijzigde bestemming verwachten we zodoende geen financiële en maatschappelijke belemmeringen als gevolg van de bodemverontreiniging.

4.10 Water

Het plangebied heeft door haar geografische ligging een verhoogd risico op wateroverlast. Voor het plangebied zijn daarom maatwerkambities vastgelegd op het gebied van waterberging. Met een waterhuishoudkundig plan is aangetoond en inzichtelijk gemaakt dat aan deze bergingseisen kan worden voldaan. Het waterhuishoudkundig plan wordt in de planuitwerking verder gedetailleerd en bijgewerkt. Het waterhuishoudkundig plan is een bijlage bij deze toelichting.

1. De watertoets

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

2. Algemeen

Het voormalige bedrijfsterrein van onder andere Alfa Laval en Smit Draad aan de Groenestraat wordt ontwikkeld tot een woongebied.

Het gebied ligt in een droogdal (langgerekte laagte) en is daardoor kwetsbaarder voor wateroverlast. Het plangebied ligt in de wijk Hazenkamp en maakt deel uit van de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied De Biezen. Voor dit gebied zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan Nijmegen 2017 tot en met 2023 en de nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' (2013) relevant. Er vinden wijzigingen plaats als gevolg van de wijziging van de bestemming.

Het beleid van het waterschap Rivierenland is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 Versterken Verbinden Vergroenen. 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.

3. Oppervlaktewater

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

4. Grondwater

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

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

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

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

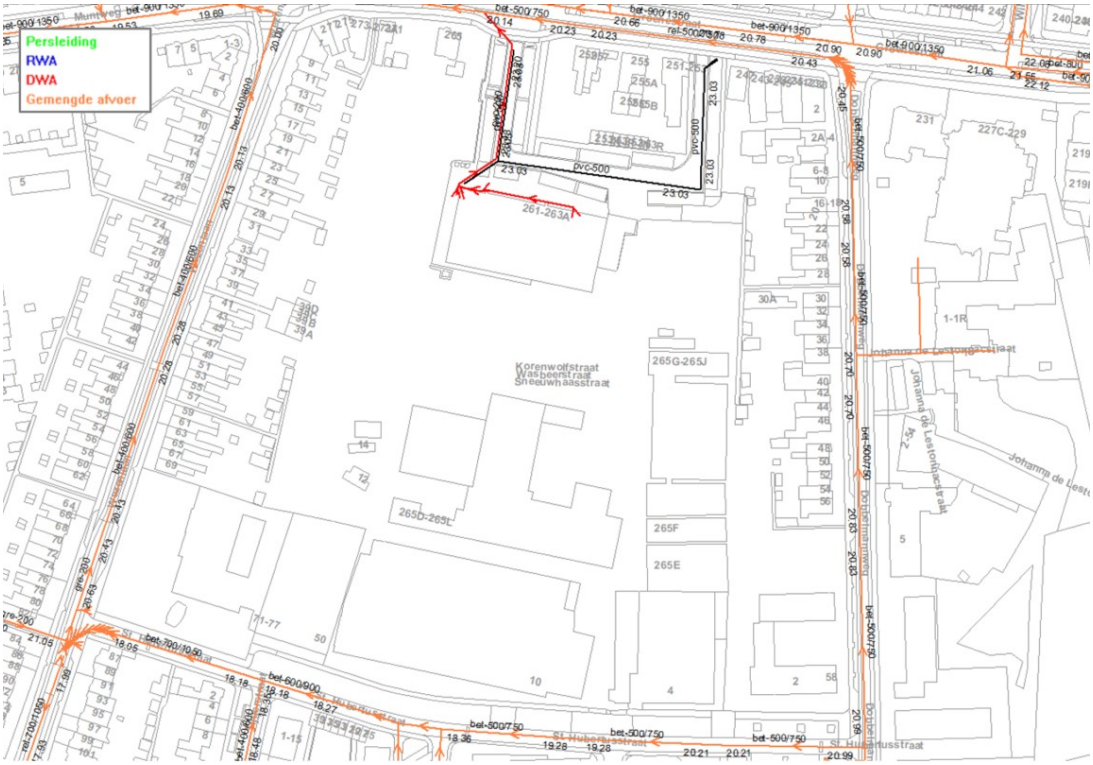
Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt in het droge deel van de stad Nijmegen. Volgens het Waterhuishoudkundig plan bevind het grondwater zich 15 meter onder het maaiveld van het plangebied. Het is goed mogelijk om water te bergen door infiltratie in de bodem.

Het projectgebied bevindt zich in een zwaar verontreinigd gebied. Tot op een diepte van circa 1,5 m onder maaiveld zijn verontreinigingen aangetroffen. De verontreinigingen kunnen het infiltreren van hemelwater in de weg staan. Indien er gekozen wordt om hemelwater in de bodem te infiltreren dient een uitloogonderzoek plaats te vinden. Uit dit onderzoek moet blijken of de verontreinigingen uitlogen en met infiltrerend water verder in de bodem zakken. Als uit het uitloogonderzoek blijkt dat er geen uitloging plaatsvindt, dan kunnen infiltrerende maatregelen toegepast worden. Als blijkt dat de verontreinigingen uitlogen dan zijn aanvullende maatregelen nodig en kan het hemelwater niet zomaar in de bodem infiltreren.

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

5. Riolering/hemelwater

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de St. Hubertusstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In westelijke richting neemt de leiding toe van een ei-vormige 500/750 mm-leiding naar een ei-vormige 700/1050 mm-leiding. 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: Riolering

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

Voor plannen waarbij hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt, moet een waterhuishoudkundig plan bij de gemeente worden ingediend. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn. Er ligt een concept waterhuishoudkundig plan waarbij invulling gegeven wordt aan de verwerking van het hemelwater. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet een goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevoegd zijn.

Het terrein is ca. 3,9 hectare groot en bestaat voor het grootste deel uit bebouwing en braakliggend terrein. Het huidige verharde oppervlak in het gebied bedraagt 24.200 m2. Het toekomstige verharde oppervlak zal 22.800 m2 bedragen (15.600 m2 uitgeefbaar gebied en 7.2000 m2 openbaar terrein bestaande uit rijbaan, wegen en trottoirs). De verharding zal in de toekomst iets afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied wordt herontwikkeld. Daarom zal ook de waterberging volgens de geldende eisen worden ingericht. Dit ondanks dat het verharde terrein in oppervlakte afneemt.

	Oppervlak [m2]	Berging particulier [m3]	Primaire berging openbaar terrein [m3]	Secundaire berging openbaar terrein [m3]
Uitgeefbaar gebied deelgebied 1	1.411	14,1	28,2	56,4
Rijbaan	1.186		35,6	47,4
Parkeervakken	275		8,3	11,0
Uitgeefbaar gebied deelgebied 2	2.111	21,1	42,2	84,4
Rijbaan	1.124		33,7	45,0
Parkeervakken	333		10,0	13,3
Uitgeefbaargebied deelgebied 3	7.304	73,0	146,1	292,2
Rijbaan	2.263		67,9	90,5
Parkeervakken	264		7,9	10,6
Uitgeefbaargebied deelgebied 4	5.381	53,8	107,6	215,2
Rijbaan	1.925		57,8	77,0
Parkeervakken	187		5,6	7,5
TOTAAL	23.764	162	551	951

Tabel: Verdeling nieuw verhard oppervlak (volgens WHP Hazenpark, RE Infra)

Het streven is dat de openbare ruimte bovengronds en ondergronds in staat is om een extreme bui, die in 2050 statistisch gezien eens in de 100 jaar valt, te verwerken. Deze bui komt overeen met een regenbui met een intensiteit van 70 mm in een uur. Hierdoor moet schade aan panden zoveel mogelijk worden voorkomen en blijven wegen begaanbaar voor hulpdiensten.

In de aan te brengen waterberging wordt een onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire berging. Primaire waterberging is berging specifiek bedoeld voor het bergen en infiltreren van hemelwater. Denk aan berging in infiltratie riolen, wadi's en greppels. Voor incidentele zwaardere buien is de secundaire berging bedoeld, nadat de gemeentelijke riolering het hemelwater niet meer kan verwerken en ook de primaire berging vol zit, verzamelt het water zich op gecontroleerde wijze op het maaiveld. Dit gebeurt bijvoorbeeld tussen de trottoirbanden op een weg, op een parkeerterrein of in lager gelegen groen. Dit is acceptabel zolang er geen schade wordt veroorzaakt en/of dit niet ten koste gaat van andere primaire functies, zoals op routes van hulpdiensten, markt- of evenementlocaties.

Er dient minimaal 30 mm primaire waterberging per m2 verharding in het totale plangebied te worden gerealiseerd. Voor de overige 40 mm van de bui van 70 mm in één uur volstaat een secundaire invulling van de berging.

De regels voor waterberging op eigen terrein eisen ten minste 10 mm primaire waterberging per m2 verharding per pand. De overige 20 mm waterberging/m2 per pand kunnen zowel op particulier terrein als in de toekomstige openbare ruimte gevonden worden. Daarnaast dient de 30 mm waterberging/m2 voor de compensatie van verharding in openbaar gebied ook in de openbare ruimte te worden geborgen. De waterbergingsopgave is niet in strijd met de regels uit de Keur van het Waterschap.

Uit het waterhuishoudingsplan, dat voor het bestemmingsplan is opgesteld, komt naar voren dat het hemelwater in het gebied geborgen kan worden. Dit zal gebeuren door het aanleggen van infiltratiekratten bij woningen, wadi's, infiltratieschachten en infiltratieriolen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten een goedgekeurd rioleringsplan/waterhuishoudkundig plan bevatten. In dat waterhuishoudkundig plan is de waterberging gedetailleerd uitgewerkt. De nota 'Afkoppelen en infiltreren hemelwaterafvoer' en regels in de anterieure overeenkomst geven de inhoud van een dergelijk

plan weer. Hiertoe is onderzoek naar bodemgesteldheid en grondwaterstanden nodig.

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

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

Het afvalwater van de gebouwen in het plangebied moet worden aangesloten op de openbare riolering. Het is niet uitgesloten dat van bestaande aansluitingen gebruik gemaakt kan worden. Voor het maken van nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare ruimte vanaf de perceelgrens tot aan de riolering moet een aanvraag worden ingediend bij Kwaliteitsbeheer Riolering (zie www.nijmegen.nl > Diensten > Bouwen en wonen > Rioolaansluiting aanvragen).

Bouwen boven gemeentelijke riolering is niet toegestaan en kan betekenen dat riolering verlegd of dat de inrichting gewijzigd moet worden. Bij hoofdtransportleidingen dient rekening gehouden te worden met niet te bebouwen stroken aan weerszijden van de leiding van 6 m. Deze eis is vastgelegd in artikel 2.5.19 van de Nijmeegse bouwverordening.

Afvalwater en hemelwater moeten gescheiden ingezameld en afgevoerd worden. Het verdient aanbeveling afvalwater per woning via eigen aansluitingen op de riolering af te voeren. Het verdient tevens aanbeveling goede afspraken te maken over de afvoer van afvalwater en hemelwater over de percelen van derden als die situatie zich voordoet en die afspraken goed vast te leggen. Voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en hemelwater dienen op particulier terrein te liggen. In alle voorzieningen moet op particulier terrein een controleput geplaatst worden. Inpandige controleputten zijn toegestaan.

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

4.11 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

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

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

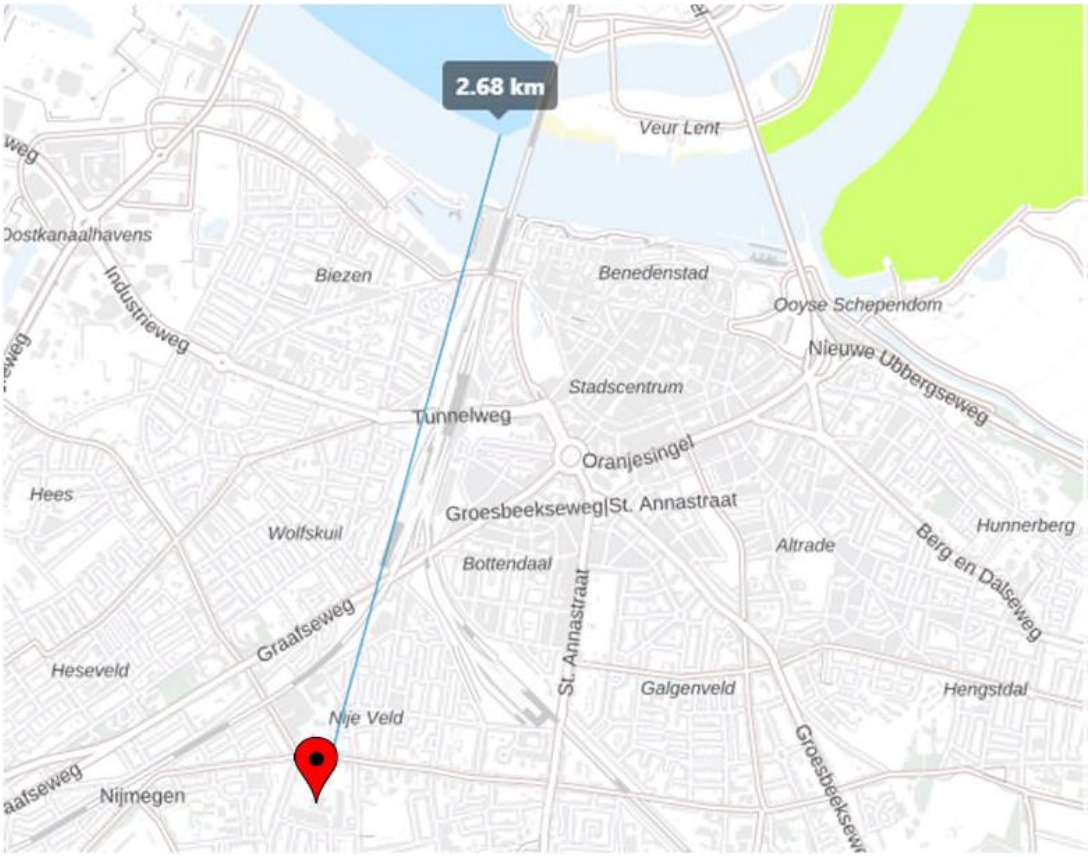
Beschermde gebieden

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

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

Het plangebied Hazenpark ligt buiten Natura 2000-gebied.

Voor de Natura 2000-gebieden geldt tevens de externe werking. Ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden mogen geen significante gevolgen hebben voor de aanwezige natuurwaarden in deze gebieden. Stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is hier een voorbeeld van. De paragraaf Natuur - onderdeel Natura 2000 (stikstof) gaat hier in detail op in.



Het plangebied heeft geen directe relatie met Natura 2000-gebieden in de omgeving van Nijmegen. Er is dan ook geen significante schade te verwachten.

Beschermde soorten

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

De wet hanteert daarbij het "nee, tenzij principe". Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Dit betekent dat voor nieuwe ontwikkelingen waar negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, een oriënterend onderzoek moet worden uitgevoerd: een quick scan 'flora en fauna' en zo nodig een vervolgonderzoek.

Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiertoe moet een Wet natuurbescherming ontheffing voor soorten bij de Provincie aangevraagd worden.

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

Op 20 april 2022 heeft Lycens een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd met kenmerk 2205-7018. Uit de Quickscan blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen van de soortgroepen Reptielen; Vissen en kreeftachtigen; Libellen, dagvlinders en overige ongewervelden; Flora.

Voor de marterachtigen geldt dat een nader onderzoek naar de functie van het onderzoeksgebied voor marterachtigen verplicht is;

Voor de overig aanwezige grondgebonden zoogdieren en voor de aanwezige amfibieën geldt dat deze niet mogen worden gedood. Ze moeten worden weggevangen of er dient gewerkt te worden volgens gedragscode of dient ontheffing aangevraagd te worden.

Voor vleermuizen is een nader onderzoek naar de functie van bebouwing noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2022. Voor het pand aan Sint Hubertusstraat 4 (Multisol) wordt dit onderzoek uitgevoerd in 2023.

Voor vogels geldt dat het slopen van de bebouwing, het rooien van beplanting en het verwijderen van opgeslagen spullen, rommel en puin buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd dient te gebeuren, of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden.

Voor andere beschermde flora- of faunasoorten geldt dat het plangebied niet tot functioneel leefgebied behoort. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Uit de quick-scan blijkt dat een vervolgonderzoek noodzakelijk is voor vleermuizen en voor marterachtigen. Het bevoegd gezag van de Wnb eist dat een vleermuisonderzoek volgens het Vleermuisprotocol 2021 wordt uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat voor een plangebied als het onderhavige, uit vijf veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 30 september. Indien het plangebied van betekenis is voor vleermuizen, kan naar het oordeel van het bevoegd gezag voor de ingreep een ontheffing van de Wnb noodzakelijk zijn.

Marterachtigen en hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen zijn strikt beschermd en mogen alleen negatief beïnvloedt worden indien een ontheffing van de Wet natuurbescherming is verkregen. Om volledig inzicht te krijgen in de betekenis van de projectlocatie voor voorgenoemde soorten is besloten gericht onderzoek te verrichten naar deze soorten conform Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming (Bouwens, S., versie 11 oktober 2017). Een volledig onderzoek bestaat uit minimaal zes weken aaneengesloten onderzoek met wildcamera's in de actieve periode (maart-augustus).

Vervolgonderzoek

Op 17 oktober 2022 is door Lycens vervolgonderzoek uitgevoerd met kenmerk 2022-0237-MD-RO. Daaruit komen de volgende conclusies:

- Uit het onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaats van vleermuizen in de onderzochte bebouwing aanwezig is. Tevens vormt het onderzoeksgebied geen essentieel

foerageergebied voor vleermuizen en is er geen essentiële vliegroute aanwezig. Daarnaast is geen vaste rust- en voortplantingsplaats van marterachtigen aanwezig. Het slopen van de bebouwing en het uitvoeren van grondverzet leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

- Het nader onderzoek naar vleermuizen ter plaatse van bedrijfspand aan Sint Hubertusstraat 4 (Multisol) is in uitvoering. Dit onderzoek is in het najaar van 2023 afgerond (zie 'nader onderzoek Multisol'). Indien vleermuizen een vaste rust- of voortplantingsplaats in de bebouwing bezetten dient een ontheffing te worden aangevraagd voor de sloop van het gebouw. Om een ontheffing te kunnen krijgen, dient sprake te zijn van een wettelijk belang. Tevens dient dan gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode. In of rondom de vervangende nieuwbouw zullen dan duurzame, vervangende verblijfplaatsen aangebracht moeten worden. Voorgenomen activiteiten vormen geen belemmering om een eventuele ontheffing te kunnen verkrijgen voor vleermuizen.

Het quickscan onderzoek en het nadere onderzoek zijn bijlagen bij deze toelichting.

Nader onderzoek Multisol.

In de periode van mei tot september 2023 is nader onderzoek uitgevoerd bij de locatie Multisol. Uit het onderzoek volgt dat het onderzoeksgebied geen onderdeel uitmaakt van de essentiele vliegroute-, en geen essentiele functie heeft als foerageergebied voor vleermuizen. Het onderzoek is een bijlage bij deze toelichting.

Zorgplicht

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

Houtopstanden

Voor het rooien van bomen is de bomenverordening van de gemeente Nijmegen van kracht. Er dient te worden nagegaan of een (omgevings)vergunning aangevraagd moet worden voor het rooien van de desbetreffende bomen. Indien er een vergunning nodig is, dient een Bomen Effect Analyse en een Boomwaardebepaling te worden uitgevoerd. Eveneens geldt er een herplantplicht voor de bomen die gerooid worden.

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).

Het plangebied Hazenpark ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO), de waardevolle natuurgebieden die in de Omgevingsvisie Gelderland opgenomen zijn. Bij bovengenoemde gebieden geldt ook geen externe werking. De Omgevingsvisie is wat dat betreft niet van toepassing op plan Hazenpark.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2020 - 2040, Nijmegen Stad in beweging

<u>Uitgangspunten Omgevingsvisie</u>

- 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.

Uitsnede kaart Groen, gezonde stad:



Op de bovenstaande kaart is zichtbaar dat het plangebied buiten de stedelijke groenstructuur valt. Er loopt wel een beweegroute onder het plangebied langs.

Uit Natuurparelkaart Nijmegen blijkt dat Goffertpark en 'Het Veldje' aangeduid zijn als natuurparels (natuurparel 16 resp. 15). Het plangebied ligt hier tussenin en zou een schakelfunctie kunnen vervullen wanneer het zo groen mogelijk ingericht wordt. Dat kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van zoveel mogelijk inheemse soorten.

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

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

eigen leefomgeving vorm te geven.

Topindicator groen (2010)

In 2010 heeft de raad voor groen de topindicator "binnen 300 meter van iedere woning 0,5 hectare aaneengesloten vlakgroen" vastgesteld. De topindicator refereert aan onderzoeken van Alterra waarin 300 meter als realistische loopafstand naar groen voor kinderen en ouderen wordt geadviseerd. 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. De hoofdboomstructuur bestaat uit lijnen (bomen langs wegen en cultuurhistorische lijnen) en punten (bijzondere en monumentale bomen en boomgroepen). We streven er naar om de hoofdgroenstructuur in stand te houden en de ambities te verwezenlijken.

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

Binnen het plangebied is geen groene hoofdstructuur aanwezig. 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. De bestemmingsplanwijziging levert op dit punt geen bezwaren.

Bomenplan Nijmegen (2021)

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

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

De praktijk loopt tegen deze veranderingen en reeds veranderende inzichten aan. Het kappen van bomen is steeds minder vanzelfsprekend. Dat vraagt om een betere bescherming van

bomen. Daarnaast is gebleken dat de regels rondom de kapvergunning complex waren en ze niet meer aan sloten bij de huidige vraagstukken en aandachtsgebieden.

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

Hoofdbomenstructuur

We willen dat de belangrijkste bomen in de stad samen een groene beschermde verbindende structuur vormen die de stad dooraderd. We gaan daarom de eerdere hoofdboomstructuur uit het Handboek Stadsbomen 2009 updaten en versterken. Uitgangspunt voor deze nieuwe hoofdboomstructuur zijn drie belangrijke waarden voor de stad, die het belang van instandhouding en uitbreiding of versterking rechtvaardigen. We richten ons op:

1. Beeldkwaliteit: lommerrijk groen en statige lanen

2. Ecologie: verbindingselementen en bevordering van biodiversiteit

3. Cultuurhistorie: historische (veld)wegen en monumentaal stadsgroen

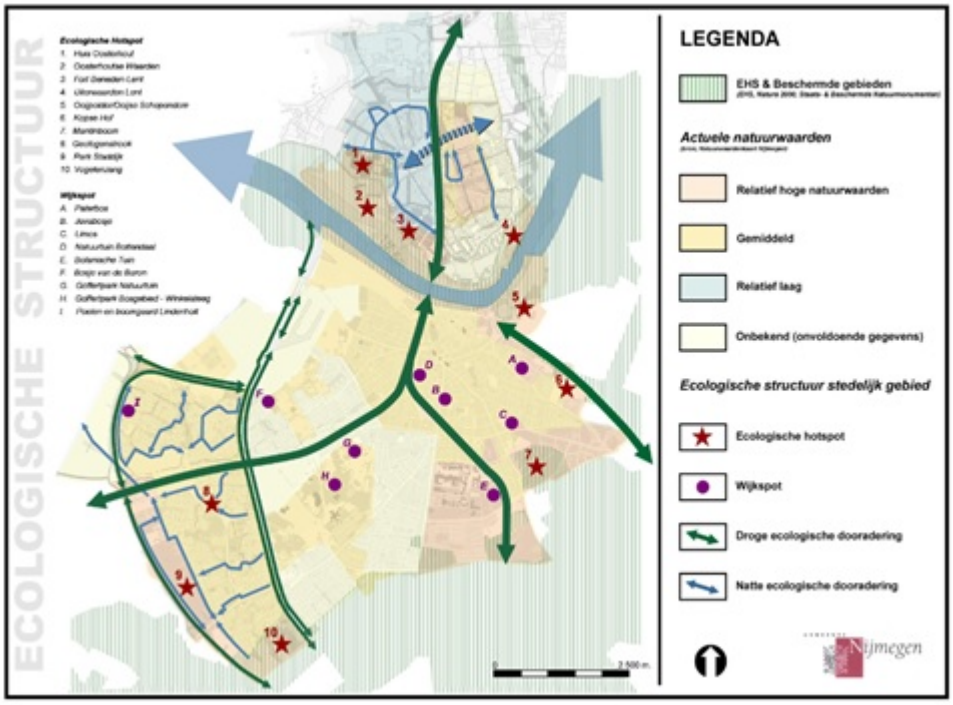
We combineren de hoofdboomstructuur met andere doelen zoals de gezonde stad, klimaatadaptatie en beleving.

Binnen het plangebied zijn een aantal bomen aanwezig. Aan de hand van een BEA en uitgewerkt plan kan bepaald worden of de bomen duurzaam te behouden zijn. Binnen het plan is geen hoofdstructuur aanwezig.

Ecologie van de stad

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

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



Groen en gezondheid

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

Stad en Natuur: klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen

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

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

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

Nijmegen is aangesloten bij de landelijke campagne Operatie Steenbreek. Het doel van deze campagne is om bewoners te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening zoals wateroverlast en ook droogte, hittestress en minder biodiversiteit worden daarbij onder de aandacht gebracht. Beter is nog dat bij de ontwikkeling van dit plangebied groene (binnen)tuinen, groene daken en gevelgroen mee wordt ontworpen zodat verstening van de tuinen vanaf het begin zoveel mogelijk wordt voorkomen.

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

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

Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen Hazenpark

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

4.12 Cultuurhistorie en archeologie

4.12.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch beleidskader

Rijksbeleid

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

structuren te inventariseren en daaraan conclusies te verbinden en die in het bestemmingsplan te verankeren.

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

Gemeentelijk beleid

Monumentenverordening

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

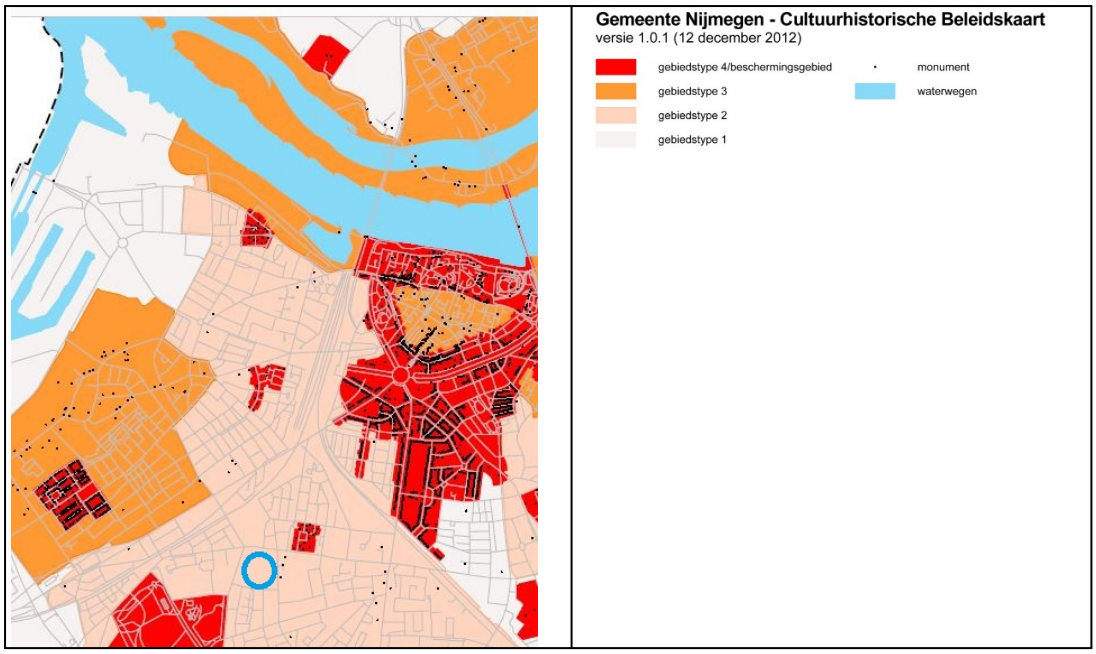
Aandachtslijst Cultureel Erfgoed

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

Nota Cultureel Erfgoed

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

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



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

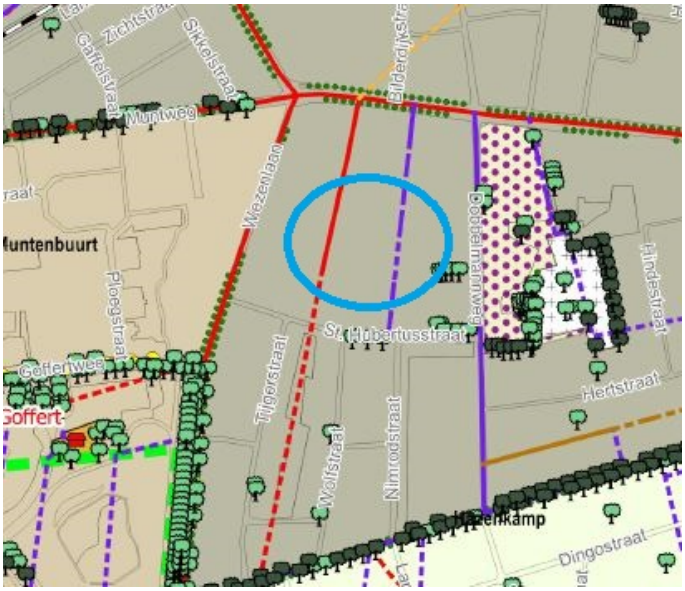
Het plangebied valt binnen gebiedstype 2 van de cultuurhistorische beleidskaart. In deze gebieden gaat het om de samenhang tussen structuren en historische bebouwing en zijn de huidige stedenbouwkundige kwaliteiten uitgangspunt bij ruimtelijke plannen. De belangrijkste objecten zijn reeds beschermd als gemeentelijk of rijksmonument of staan op de aandachtslijst. De monumenten geven aanknopingspunten om de geschiedenis zichtbaar te houden. Er zal daarom in deze gebieden geen afzonderlijke aandacht zijn voor individuele bebouwing.

Voor het opstellen en actualiseren van bestemmingsplannen wordt een cultuurhistorische analyse van het gebied gemaakt. Voor uitbreidingsmogelijkheden wordt bekeken wat de invloed op de cultuurhistorische waarden is, zodat de uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk hierop afgestemd kunnen worden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt vooral de impact van deze ontwikkelingen op de directe omgeving van de beschermde monumenten meegenomen. Met andere woorden: een ontwikkeling in de directe omgeving van een monument moet passen bij het monument. De cultuurhistorische analyse van het bestaande bestemmingsplan biedt voldoende aanknopingspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Cultuurhistorische waardenkaart

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



Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Nijmegen. Het plangebied is indicatief weergegeven in blauw. Rode lijn = historische weg voor 1832, paarse stippellijn = historische weg voor 1940, gedeeltelijk verdwenen maar herkenbaar.

Cultuurhistorische waarden in het plangebied

Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door de historische Wezenlaan en Dobbelmannweg met daaraan historisch gegroeide lintbebouwing. Aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de Groenestraat, heeft reeds een herontwikkeling plaatsgevonden, aan de zuidzijde loopt de naoorlogse St. Hubertusstraat. Het plangebied zelf wordt ingenomen door de bebouwing die behoort bij de uitbreiding van de fabriek van Willem Smit, Smit Draad, een verzameling historische industriële gebouwen met karakteristieke sheddaken en moderne hallen met wijde overspanningen. In het noordwestelijke deel van het plangebied is de voormalige industriële bebouwing reeds gesloopt.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of gebouwen die op de Aandachtslijst Cultureel Erfgoed staan.

De bestaande industriële bebouwing is niet beschermd maar heeft wel cultuurhistorische waarde doordat deze herinnert aan het industriële verleden van het plangebied.

Door het plangebied lopen de twee historische weggetjes die herinneren aan de op de Groenestraat gerichte, prestedelijke verkaveling van het gebied. Deze weggetjes hebben eveneens cultuurhistorische waarde.

Bestemmingsplanwijziging

De beoogde bestemmingsplanwijziging maakt, na sloop van de huidige bebouwing, de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Het betreft losse volumes die deels op de plaats van de voormalige industriële bebouwing worden gepositioneerd. Aan de randen van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij bestaande bebouwing. Met het verdwijnen van de industriële bebouwing verdwijnt de verwijzing naar het industriële verleden van het plangebied. De loop van de twee historische wegen blijft herkenbaar.

Wat betreft cultuurhistorie is er geen bezwaar tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging.

4.12.2 Archeologie

Rijksbeleid

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

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

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

Gemeentelijke beleid

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

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

Het streven van de gemeente Nijmegen is in eerste instantie gericht op behoud in situ. Planaanpassingen kunnen de kosten voor archeologisch onderzoek overbodig maken of sterk

beperken. Initiatiefnemers wordt dan ook aangeraden in een vroeg stadium met de gemeente in overleg te gaan inzake de mogelijkheden om te kijken naar de best mogelijke opties. Het kan daarbij gaan om adviezen voor de soort van archeologisch onderzoek die het beste gekozen kan worden of om de mogelijkheden van archeologie sparend bouwen te bekijken.

Bestaande archeologische waarden in het plangebied

Het plangebied ligt momenteel in een gebied met de gebiedsaanduiding wetgevingzone - waarde archeologie 1.

Waarde 1 wordt toegekend aan een gebied als er sprake is van een onbekende, lage of middelhoge verwachting. Deze waarde geldt voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente Nijmegen. Voor het plangebied betreft het een onbekende verwachting die is terug te voeren op het ontbreken van nadere kennis omtrent de situatie ter plekke.

Voor deze waarde geldt dat er in het kader van omgevingsvergunningen een ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Deze grens is gerelateerd aan het oppervlakte van het plangebied, namelijk groter dan 2.500 m2, en een ingreep die dieper gaat dan 30 cm.

Uitgevoerde onderzoeken

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

Het plangebied maakt deel uit van het voormalige fabriekscomplex Smit Draad. Ten behoeve van de herontwikkeling van het fabrieksterrein is in 2007 een bureauonderzoek uitgevoerd voor een groot deel van gebied, waarna het noordelijk deel door middel van een archeologisch proefsleuvenonderzoek is onderzocht. Bij dit onderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het zuidelijke deel, waarvoor nu dit bestemmingsplan wordt opgesteld, wordt grotendeels ingenomen door grootschalige bebouwing. Gezien het ontbreken van archeologische waarden in het aangrenzende noordelijke deel en de verwachting dat grote delen van het zuidelijke deel door de huidige bebouwing (door zware funderingen) tot op de natuurlijke ondergrond verstoord zullen zijn, wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het bestemmingsplan uiterst klein geacht.

Het plangebied is na de onderzoeksperiode verder uitgebreid. Dit deel van het plangebied, ter plaatse van Sint Hubertusstraat 4, is niet onderzocht. Uit gegevens uit het bouwarchief blijkt dat de bebouwing op dit terreindeel niet zwaar is gefundeerd. Daarom moet in dit deel van het plangebied aanvullend bureau- en booronderzoek worden uitgevoerd. Op grond van de uitkomsten van dit onderzoek neemt het bevoegd gezag een besluit of en welk vervolgonderzoek nodig is.

Het onderzochte deel van het plangebied zal worden afgewaardeerd.

In verband met de nu aanwezige bebouwing op het perceel Sint Hubertusstraat 4 is het uitvoeren van een booronderzoek, ter waardering van eventueel aanwezige archeologische waarden, niet mogelijk. Daarom wordt in de planregels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ter plaatse van deze locatie opgenomen. Hiermee worden eventuele aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd. Initiatiefnemer staat garant voor de dekking van de kosten.

Bestemmingsplanregels

Op het perceel Sint Hubertusstraat 4 wordt in de planregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting gelegd. Deze voorwaardelijke verplichting regelt de onderzoeksplicht voor deze locatie. Hiermee is de bescherming van archeologische waarden geborgd.

Voor de rest van het plangebied vervalt de noodzaak om (mogelijke) archeologische waarden door middel van een vergunningenstelsel te beschermen. Er hoeft daarom geen (dubbel)bestemming (of planologische regeling) voor de bescherming van archeologische waarden op het overige plangebied te worden gelegd. Voor het overige bestemmingsplangebied gaat de waarde 0 gelden: er is vanwege archeologie geen omgevingsvergunning nodig. De wettelijke meldingsplicht voor de zogenaamde toevalsvondsten blijft echter gelden.

Meldingsplicht art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet

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

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

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

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

4.13 Bereikbaarheid en Mobiliteit

Beleid mobiliteit

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

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

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

creëert gelijke kansen, versterkt de economische structuur en draagt bij aan de beleving van de stad.

Lopen

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

Fietsen

Nijmegen is een fietsstad bij uitstek. De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan de fiets. Er zijn verschillende regionale en lokale (snelle) fietsroutes aangelegd en het aantal stallingen in de binnenstad is uitgebreid. Het fietsgebruik binnen de gemeente Nijmegen is mede door het ingezette beleid toegenomen. Deze lijn wordt behouden en uitgebreid.

Openbaar vervoer

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

Auto

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

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

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

Parkeren

Het parkeerbeleid is opgenomen in de Parkeernota "Parkeren in Nijmegen - Auto en Fiets 2020-2030". Daarnaast kent Nijmegen een Facetbestemmingsplan parkeren. Op basis van dit bestemmingsplan moet voldaan worden aan de beleidsregels parkeren, zo ook in dit bestemmingsplan. In de beleidsregels parkeren wordt helderheid gegeven over het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij diverse functies en de werkwijze bij het bepalen van de

parkeernormen. Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan deze regels ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de op dat moment geldende parkeernormen conform de dan geldende beleidsregels. Bij het beoordelen van een ontwikkeling kijkt de gemeente of rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen. Op deze manier wordt overlast als gevolg van te hoge parkeerdruk en/of zoekverkeer in de omgeving als gevolg van een ontwikkeling voorkomen. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

Mobiliteit in en rond het plangebied

Op de planlocatie worden maximaal 200 woningen mogelijk gemaakt. Het huidige stedenbouwkundig plan gaat uit van 189 woningen, met de volgende woningverdeling:

- 65 sociale huur appartementen
- 51 betaalbare koopwoningen
- 72 woningen uit de categorie vrije sector: 12 twee-onder-een-kapwoningen, 56 rijwoningen van verschillende typen en 4 seniorenwoningen*

*In de 200 woningen variant worden de 12 twee-onder-een-kapwoningen omgezet tot 24 rijwoningen.

Beoordeling ontwikkeling aan het beleid

De planlocatie is een binnenstedelijke herontwikkeling van een bedrijventerrein naar woongebied. De locatie ligt tussen de treinstations Nijmegen en Nijmegen-Goffert. De locatie is lopend en per fiets van verschillende kanten goed bereikbaar. Het gebied heeft één uitgang voor gemotoriseerd verkeer. De mobiliteit die dit plan veroorzaakt kan binnen de bestaande infrastructuur worden opgevangen. Hieronder wordt verder ingegaan op de verschillende mobiliteitsaspecten die rond deze ontwikkeling spelen.

1. Bereikbaarheid

Gemotoriseerd verkeer:

Het plangebied ligt tussen de St. Hubertusstraat, Wezenlaan, Groenestraat en de Dobbelmannweg. Voor gemotoriseerd verkeer wordt het gebied ontsloten via een weg die aansluit op de St. Hubertusstraat. De St. Hubertusstraat, Wezenlaan en de Dobbelmannweg zijn erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De Groenestraat is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.

Langzaam verkeer:

Het plangebied wordt voor de voetganger en fietser via de aansluiting op de St. Hubertusstraat en via een ontsluitingspad aan de Groenestraat ontsloten. De St. Hubertusstraat is voorzien van voetpaden en de Groenestraat is voorzien van infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

Het plangebied is voor voetgangers naast dezelfde ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer ook ontsloten door voetpaden waardoor nabijgelegen voorzieningen makkelijk bereikt kunnen worden. Ook voor fietsers kan het plangebied fijnmazig worden ontsloten en aangesloten op bestaande fietsinfrastructuur.

Openbaar vervoer:

Voor gebruik van het openbaar vervoer is het plangebied aanwezen op de haltevoorzieningen aan de Groenestraat en Dobbelmannweg, deze bevinden zich op respectievelijk ca. 250m. en ca. 400m. loopafstand. Geconcludeerd kan worden dat de locatie adequaat is ontsloten voor de verschillende vormen van openbaar vervoer.

2. Expeditie

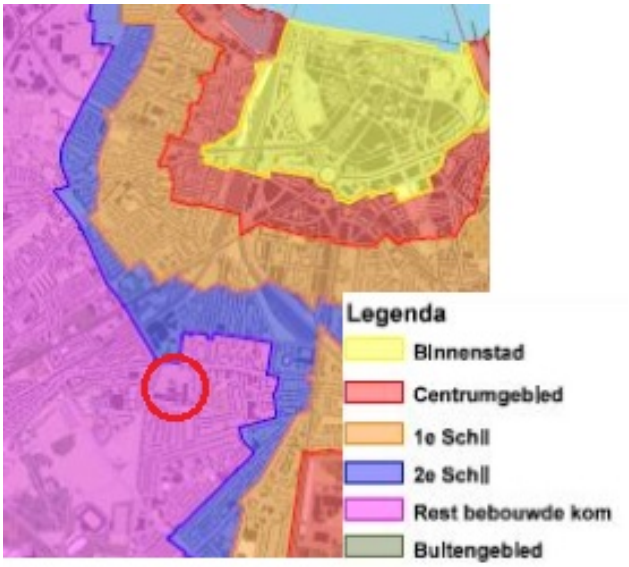
Het expeditie verkeer ontsluit op dezelfde wijze als het overige gemotoriseerde verkeer.

3. Parkeren

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

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

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



Bron afbeelding: Beleidsregel. Paarse arcering: Rest bebouwde kom, plangebied is rood omcirkeld.

In het plangebied worden 189 woningen gerealiseerd. Het maximaal aantal woningen bedraagt 200.

Volgens de beleidsregels geldt voor de verschillende typen woningen binnen het gebied "Rest bebouwde kom" de volgende parkeernormen:

	parkeerplaatsen per woning
Koop, 2-onder-een-kap	1,6
Koop, rij	1,4
Zorgwonen/beschut wonen	0,85

Deze normen zijn inclusief de parkeerbehoefte voor bezoekers.

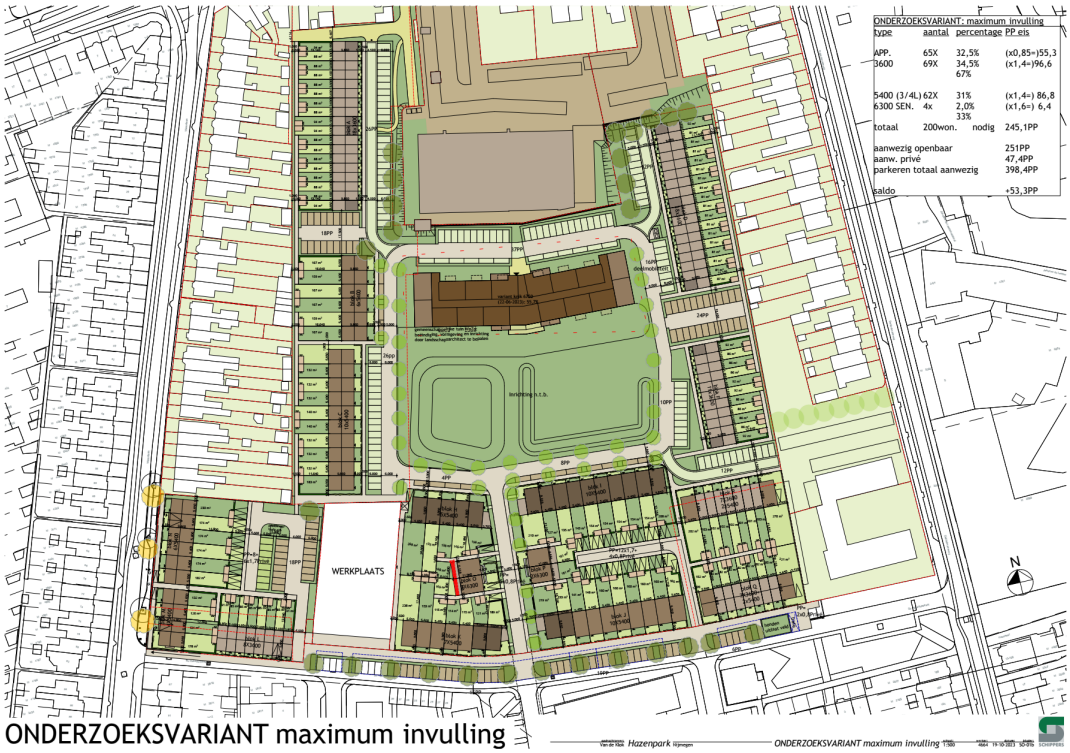
Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan moeten er op de planlocatie het volgende aantal parkeerplaatsen ruimte worden geboden:

	Parkeerplaatsen per woning	Aantal woningen	Aantal benodigde parkeerplaatsen	Maximale planologische invulling**	Aantal benodigde parkeerplaatsen max. planologisch
Koop, 2-onder-een-kap	1,6	16*	25,6	4	6,4
Koop, rij	1,4	108	151,2	131	183,4
Zorgwonen/beschut wonen	0,85	65	55,25	65	55,25
Totaal		189	232,05		245,05

* De seniorenwoningen gelden als twee-onder-een-kap

** Bij de maximaal planologische invulling worden 12 twee-onder-een-kap woningen omgezet naar 24 Koop, rij

In het plangebied moet voor de ontwikkeling ruimte zijn voor 232,05 parkeerplaatsen maar uitgaande van de maximale planologische invulling 245,05. Een deel van deze parkeerplaatsen wordt op eigen terrein gerealiseerd. Op basis van de beoogde 189 woningen zijn 233 parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan opgenomen maar is er ruimte om 246 plaatsen te realiseren (zie onderstaande inrichtingsschets maximale invulling).



Schets uitgaande van maximale invulling. Dit is niet het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan

Er wordt daarmee voldaan aan het parkeerbeleid. Indien meer dan 189 woningen worden gerealiseerd moeten meer parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiertoe is voldoende ruimte

beschikbaar binnen het bestemmingsplangebied. Dit bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

Volgens de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer is het mogelijk om (een deel van) de woningen te verhuren als middeldure en als vrije sector huurwoningen. Hiervoor gelden dezelfde parkeernormen als voor de koopwoningen.

In de regels van dit bestemmingsplan is het bouwen en gebruik van de gebouwen gekoppeld aan de voorwaarde dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit betekent dat bij de vergunningverlening het precieze aantal parkeerplaatsen wordt bepaald. Dit gebeurt op basis van de beleidsregels voor parkeren.

4. Verkeersveiligheid

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

Op de wegen binnen de bebouwde kom geldt voor de gebiedsontsluitingswegen en de industrieterreinen een maximum snelheid van 50 km/h (uitgezonderd een deel van de Neerboscheweg). Voor de overige wegen binnen bebouwde kom geldt 30 km/h.

De ontsluiting van het plangebied ligt aan een erftoegangsweg, binnen bebouwde kom, hiervoor geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De conclusie is dat voor het plangebied een maximumsnelheid van 30km/h zal gelden.

5. Verkeerstoename

De verkeersgeneratie wordt berekend aan de hand van de "Beleidsregels parkeren 2022". De beleidsregels gaan bij de berekening van de verkeersgeneratie uit van CROW-publicatie 381. In CROW publicatie 381 zijn parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie opgenomen (gebaseerd op de huidige situatie in Nederland). Beide kencijfers staan volgens het CROW in relatie tot elkaar. 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. De CROW kencijfers bevatten een bandbreedte per functie. In Nijmegen hanteerden we voorheen het gemiddelde parkeerkencijfers en het gemiddelde kencijfer verkeersgeneratie. Dit sluit aan bij de gemeentelijke mobiliteitsdoelen. We zetten immers in op het niet verder laten groeien van de totale verkeersbelasting van auto's binnen de stad. De uitwerking hiervan betekent dat we niet de capaciteit bieden voor een hogere verkeersgeneratie. Met andere woorden; ook al kunnen de wegen de capaciteit feitelijk aan, we kiezen ervoor om ruimtelijk geen verdere groei van het autoverkeer te faciliteren.

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 kencijfers verkeersgeneratie zijn niet overgenomen - bij toepassing moet gebruik worden gemaakt van de kengetallen zoals opgenomen in CROW publicatie 381.

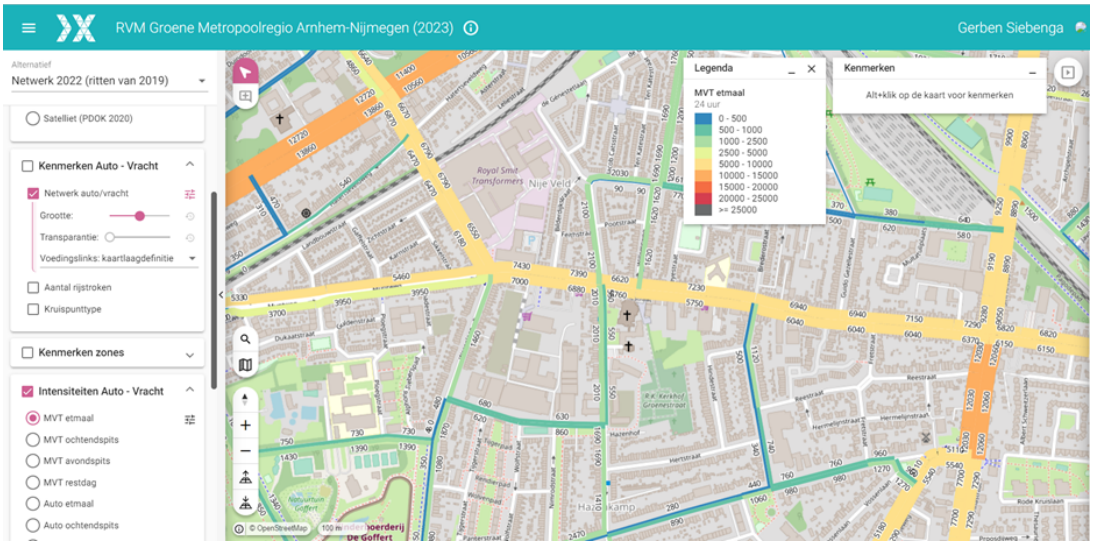
De nieuwe ontwikkeling zal een verkeersgeneratie genereren van 485 mvt/etm (zie onderstaande tabel):

Ritgeneratie Project:	St. Hubertusstraat Hazenpark
Brondocument:	Nijmegen Hazenpark max 200 'woning' + correctie hobbywerkplaats en Multisol Hubersstraat basis gegevens
Datum:	8-9-2023
Opgesteld door:	SR30

		blok binnenstad			blok centrum			blok Schil 1			blok Schil 2			blok Rest	
WONEN		aantal	norm	totaal	aantal	norm	totaal	aantal	norm	totaal	aantal	norm	totaal	aantal	norm	totaal
koop, vrijstaand	woningen		6,4	0,0		6,4	0,0		7,3	0,0		7,5	0,0		7,8	0,0
koop, 2-onder-één-kap	woningen		5,9	0,0		5,9	0,0		6,9	0,0		7,1	0,0	4	7,4	29,6
koop, rij	woningen		5,4	0,0		5,4	0,0		6,4	0,0		6,6	0,0	131	6,7	877,7
koop, appartement duur	woningen		5,4	0,0		5,4	0,0		6,4	0,0		6,6	0,0		6,7	0,0
koop, appartement gemiddeld	woningen		3,7	0,0		3,7	0,0		4,7	0,0		4,9	0,0		5,2	0,0
koop, appartement goedkoop	woningen		2,8	0,0		2,8	0,0		3,9	0,0		4,1	0,0		4,5	0,0
huur, huis, (middel)duur	woningen		5,4	0,0		5,4	0,0		6,4	0,0		6,6	0,0		6,7	0,0
huur, huis, sociale huur	woningen		2,8	0,0		2,8	0,0		3,9	0,0		4,1	0,0		4,5	0,0
huur, appartement, sociale en middel huur	woningen		1,8	0,0		1,8	0,0		2,8	0,0		3,0	0,0		3,2	0,0
huur, appartement, duur	woningen		3,7	0,0		3,7	0,0		4,7	0,0		4,9	0,0		5,2	0,0
kamerverhuur niet zelfstandig	woningen		0,8	0,0		0,8	0,0		0,8	0,0		0,9	0,0		0,8	0,0
kamerverhuur zelfstandig (student)	woningen		0,8	0,0		0,8	0,0		0,8	0,0		0,9	0,0		0,8	0,0
kamerverhuur zelfstandig (niet-student)	woningen		1,5	0,0		1,5	0,0		1,5	0,0		1,6	0,0		1,8	0,0
kleine eenpersoonswoning	woningen		1,5	0,0		1,5	0,0		1,5	0,0		1,6	0,0		2,1	0,0
zorgwonen / beschutwonen	woningen		0,4	0,0		0,4	0,0		2,0	0,0		2,2	0,0	65	2,1	136,5
Totaal		0		0,0	0		0,0	0		0,0	0		0,0	200		1043,8
WERKEN																
kantoor zonder baliefunctie	100 m2 BVO		3,2	0,0		3,2	0,0		4,4	0,0		4,9	0,0	-12	4,7	-54,5
commerciele dienstverlening	100 m2 BVO		6,3	0,0		6,3	0,0		7,5	0,0		8,1	0,0		9,4	0,0
bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	100 m2 BVO		5,8	0,0		5,8	0,0		7,0	0,0		7,5	0,0		8,3	0,0
bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	100 m2 BVO		2,4	0,0		2,4	0,0		3,0	0,0		3,4	0,0	-140	3,6	-504,2
bedrijfsverzamelgebouw	100 m2 BVO		3,8	0,0		3,8	0,0		4,8	0,0		5,2	0,0		5,5	0,0
opslagbedrijf	unit			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0
Totaal		0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		0,0	0,0		-558,7
Totale ritgeneratie totale programma				0,0			0,0			0,0			0,0			485,1

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

Op basis van de toevoeging van maximaal 200 is er sprake van een rekenkundige netto toename van circa 485 motorvoertuigen per etmaal. Bij deze berekening is de huidige verkeersaantrekkende werking van het gebied afgetrokken van de berekende verkeerstoename van de planontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van 189 woningen, de daadwerkelijke toename van verkeersbeweging zal daarom naar verwachting lager uitvallen.



2022 (Ritten 2019) etmaalintensiteiten

Gevolgen voor de omgeving

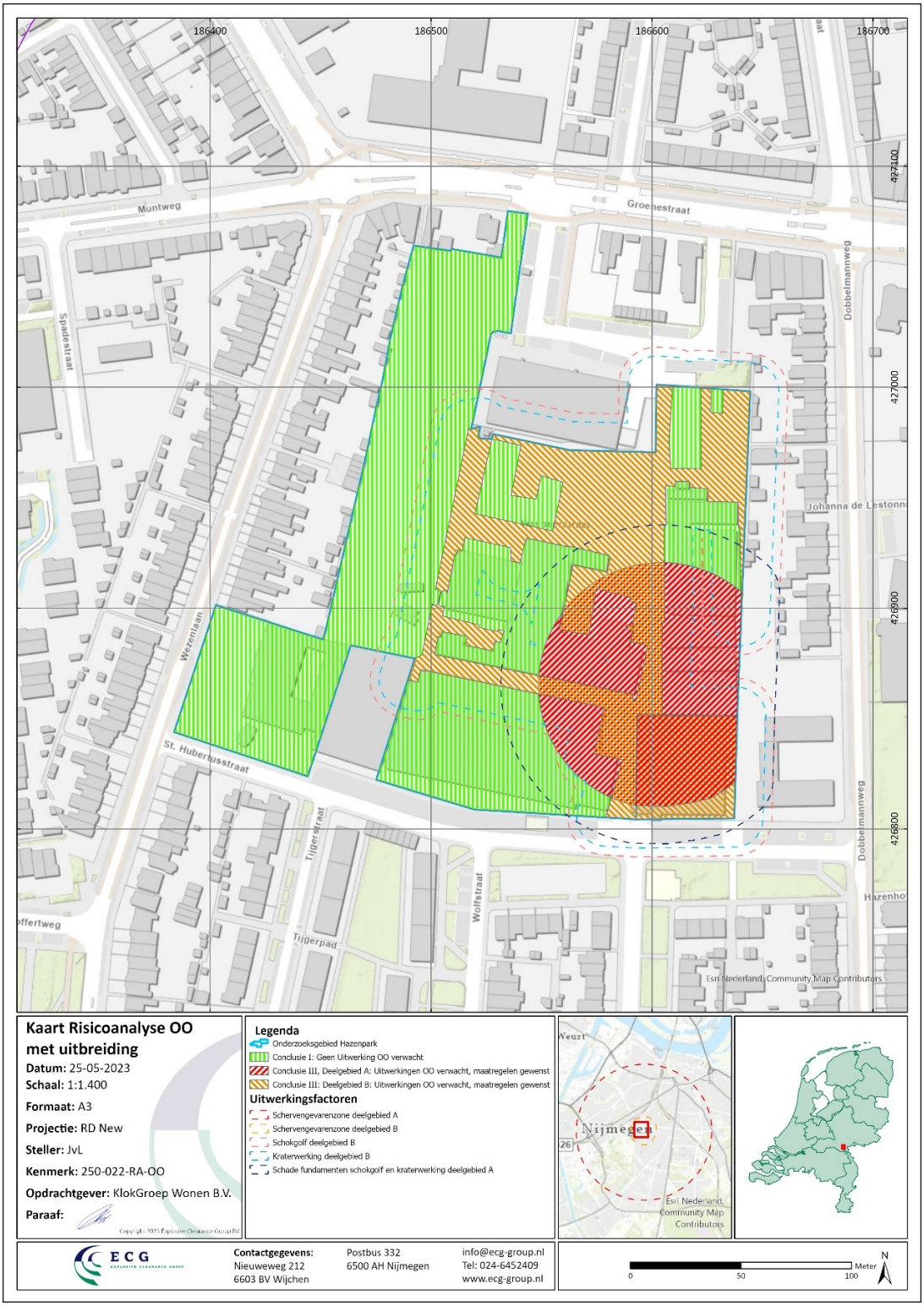
Om de gevolgen van de ontwikkeling voor de omgeving in beeld te brengen is de huidige verkeersintensiteit gemeten en een verkeerstelling uitgevoerd op de Wezenlaan tussen de aansluiting St. Hubertusstraat en de Goffertweg. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
Aan de hand van de door de gemeente Nijmegen verstrekte gegevens over de verkeersgeneratie van de nieuwe woonwijk, is een inschatting gemaakt van de groei van het verkeer op de omliggende wegen. Vastgesteld wordt dat omliggende straten en kruispunten goed in staat moeten zijn om het verkeer zorgvuldig te verwerken. De intensiteiten in de Wezenlaan, Dobbelmannweg en Sint Hubertusstraat blijven ruimschoots onder de grenswaarden van het CROW; en ook de groei van het verkeer ten opzichte van de huidige omvang van het verkeer is beperkt. Het verkeer als gevolg van de nieuwbouw zal dan ook niet leiden tot een andere beleving van de verkeerssituatie op de omliggende wegen.
De verwachte verkeerstoename als gevolg van de planontwikkeling kan worden verwerkt op de rond het plangebied liggende wegen.

4.14 Ontplofbare Oorlogsresten (OO)

Het plangebied is verdacht op afwerp- en geschutsmunitie. Deze verdachte gebieden zijn door middel van een gemeentebreed vooronderzoek in 2016 vastgesteld door de firma Bombs Away.

ECG heeft dit jaar een nader vooronderzoek uitgevoerd, waarbij specifiek is ingezoomd op de naoorlogse grondroeringen (o.a. sloop) om zo tot een specifiekere afbakening van verdachte gebieden te komen. Uitgangspunt hierbij is dat na de oorlog geroerde grond niet langer als verdacht wordt beschouwd.

Op onderstaande kaart (versie 25 mei 2023) zijn de nu vastgestelde verdachte gebieden te zien:



Waarbij groen gebied door naoorlogse grondroeringen niet langer als verdacht wordt beschouwd, oranje verdacht is op geschutsmunitie en rood op afwerpmunitie.

Verticale afbakening voor geschutsmunitie is maximaal -2,5 m MV en voor afwerpmunitie -4,5 m MV (verder nog te specificeren met gegevens over de 10 mPa laag en/of berekening volgens het Deltares-model).

In bovenstaande tekening is het perceel Sint Hubertusstraat 4 toegevoegd. Deze uitbreiding van het plangebied zal nog verwerkt moeten worden in het vooronderzoek van ECG. Mocht daar

uit blijken dat daar ook grondroerende werkzaamheden in verdachte grond worden uitgevoerd, geldt onderstaand advies.

Grondroerende werkzaamheden die binnen de verdachte gebieden gaan worden uitgevoerd dienen onder OOO-condities plaats te vinden. Dit kan in de vorm van detectie en eventueel benaderen van verdachte objecten door een gecertificeerd opsporingsbedrijf voorafgaande aan de werkzaamheden of door middel van begeleiding tijdens de werkzaamheden.

Een en ander is een voortvloeisel vanuit de Arbowetgeving en is de verantwoordelijkheid van de opdrachtgever/initiatiefnemer.
Bij werkzaamheden die in niet-verdachte grond worden uitgevoerd, wordt het gebruik van het protocol “toevalsvondst van een explosief"geadviseerd. Dit is op aanvraag verkrijgbaar bij de adviseur OOO van de gemeente Nijmegen.

4.15 Duurzaamheid en Klimaatadaptie

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

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

Circulaire stad

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

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

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

1. Biobased bouwen, waarbij de ambitie is om structureel meer biobased materiaal toe te gaan passen in woningbouwprojecten, en tevens beleidsmatig te verankeren en te stimuleren. 'Biobased materiaal' is hierbij materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is.
2. Geïndustrialiseerd conceptueel bouwen, waarbij de ambitie is om zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen:
   a. Geïndustrialiseerd te laten produceren, om de productie te versnellen, de kwaliteit van de woningen te optimaliseren en afval- en reststromen te minimaliseren tijdens de productie;
   b. Conceptueel te realiseren, waarmee variatie mogelijk is in woningtype, -vorm en -stijl.
3. Waarderings- en financieringsmodellen,

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

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

Het Alfa Lavalterrein is een voormalig besloten bedrijventerrein met oude fabrieksgebouwen. Momenteel worden de panden gebruikt door Stichting Atelierbeheer Slak en HUBERT Nijmegen. Het plan is om een woonwijk te realiseren op het terrein, waarbij het karakter van het bedrijventerrein terugkomt. Hierbij wordt gericht op zoveel mogelijk behoud van de oude gebouwen. Behoud van de oude fabriekshal blijkt op basis van onderzoek niet mogelijk te zijn. Daarom gaan de bouwplannen uit van demontage en waar mogelijk hergebruik van producten en materialen van de fabriekshal. In overleg met de sloper wordt een oogstplan opgesteld. Er wordt een digitale scan van het gebouw gemaakt op basis waarvan de mogelijkheden van hergebruik van producten en materialen worden bepaald. Wij adviseren om ook te kijken naar de mogelijkheden voor het toepassen van biobased materiaal waar bij de bouw van woningen nieuw materiaal moet worden ingebracht.

Klimaatadaptief

Nijmegen ligt in een kwetsbaar landschap dat gevoelig is voor hitte, droogte en wateroverlast. Klimaatverandering heeft bijvoorbeeld effect op piekbuien. Plekken in de stad met dichte bebouwing zijn gevoelig voor hittestress. Samen met partners in de regio, zoals gemeenten, provincie en waterschappen en vele andere organisaties, werken we daarom aan een regionale adaptatie strategie om een klimaatbestendige regio te zijn. In deze strategie staat beschreven wat de ambities en doelstellingen zijn voor de korte en langere termijn en hoe we binnen (en buiten) de regio met klimaatadaptatie aan de slag willen gaan. Thema's voor Nijmegen in deze strategie zijn 'een groenblauwe stad' en 'klaar voor de hitte'. Op 26 maart 2019 heeft het college de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) vastgesteld. De regionale klimaateffectatlas geeft een overzicht van de huidige stand van zaken van kennis en informatie over de potentiële klimaatkwetsbaarheden van de regio.

Water, droogte en hitte

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

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

Denk bijvoorbeeld aan maatregelen als:

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

Natuurinclusief bouwen

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

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

- Pas het bestaand groen zoveel mogelijk in en realiseer niet meer verharding dan noodzakelijk. De streefwaarde hierbij is minstens 40% groen. Het plangebied bestaat nu uit een bedrijventerrein. Door de planontwikkeling zal het aandeel groen toenemen. De streefwaarde van minstens 40% is hier van toepassing.
- We infiltreren 75% van het regenwater dat jaarlijks valt lokaal.
- De bergingscapaciteit voor privaat en openbaar gebied moet in totaal voldoen aan 70 mm in een uur.
- De belangrijkste loop- en fietsroutes liggen op het heetst van de dag voor minimaal 40% in de schaduw. Het gaat hierbij om het percentage schaduw van bomen en gebouwen.

Het gebied wordt getransformeerd van bedrijventerrein naar stedelijke woonbuurt. Hierbij neemt het totale verharde oppervlak af. De bebouwing wordt gerealiseerd rond een 'groen hart': een groene binnenruimte waarmee alle bewoners toegang hebben tot groen. De binnenruimte geeft ruimte voor spelen en ontmoeten, maar ook waterberging, schaduw en koelte. Het plangebied wordt zo ingericht dat een bui van 70 mm/uur opgevangen kan worden. Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. De voorkeur gaat hierbij uit naar een getrapt systeem dat gebruik maakt van de hoogteverschillen in het gebied. De mogelijkheden worden onderzocht voor groendaken en een grote wadi in het binnenterrein. De ambitie is om te zorgen dat 30% van de oppervlakte in de schaduw ligt. Voor de belangrijkste loop- en fietsroutes en verblijfsplekken is de ambitie 40%. Hiervoor worden bijvoorbeeld voldoende bomen met groot kroonoppervlak geplant. Het gebied kan met een groene

dooradering fungeren als groene verbindingszone tussen de Goffert en 't Veldje aan de Hindestraat en begraafplaats aan de Dobbelmannweg/Groenestraat.

Er wordt de mogelijkheid geboden om woningen in een parksetting te realiseren in combinatie met een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de centrale groene binnenruimte. De parkeerplaatsen voor deze woningen worden elders gerealiseerd, waardoor verharding op deze locatie gemeden wordt. Aan de zuidelijke zijde van de locatie is er de ontwerpopgave een groene entree te realiseren. Om maatregelen te bepalen voor natuurinclusief bouwen, wordt met een quickscan Flora & Fauna de aanwezigheid van beschermde soorten in kaart gebracht.

Energieneutraal

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

Energiebehoefte beperken

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

Hernieuwbare energie opwekken

De resterende energiebehoefte kan (deels) worden opgewekt met zonne-energie. Nijmegen heeft de ambitie dat alle geschikte daken vol liggen met zonnepanelen. Naast de standaard zonnepanelen komen er steeds meer opties op de markt, denk aan geïntegreerde zonnedaken en -gevels en zonnedakpannen.

Aardgasvrij

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

Op korte termijn wordt er geen grootschalig warmtenet richting Hazenkamp aangelegd. De warmtevraag wordt daarom opgelost door in eerste instantie zoveel mogelijk de energievraag te beperken en in tweede instantie met warmtepompen te werken. Ontwikkelaars en bouwers worden uitgedaagd om de Nijmeegse ambities te volgen of waar mogelijk te overstijgen. De bebouwing is volledig aardgasvrij. Wij adviseren de mogelijkheden te onderzoeken voor het gebruik van daken voor opwekking van zonne-energie in de vorm van zonnepanelen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Systematiek van de planregels

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

De planregels van het bestemmingsplan Nijmegen Midden 2015 - 9 (Sint Hubertusstraat 10) bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsplanregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De 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.

De kosten die voortvloeien uit het plan zijn dus voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft het participatieproces voor het plan begin 2022 opgestart. Dit proces is samengevat in een participatieverslag ("Omgevingsdossier"). Het omgevingsdossier is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het participatieverslag (Omgevingsdossier) laat de initiatiefnemer zien hoe omwonenden en andere belanghebbenden bij het plan Hazenpark zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer het participatieproces voortzetten.

7.2 Overleg

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

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

in haar reactie geeft de provincie aan dat "in het voorontwerp spelen de provinciale belangen wonen en klimaatadaptatie een rol. Er is in het plan veel aandacht voor betaalbare woningen en voor beschermd wonen. Daarnaast is door middel van wateropvang en -infiltratie het provinciaal belang klimaatadaptatie geborgd. U heeft de provinciale belangen daarmee goed meegewogen in uw plan."

Er spelen geen rijks- en waterschapsbelangen. Er heeft geen vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

7.3 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is op 5 april 2023 een vooraankondiging in het Gemeenteblad gepubliceerd.

De zienswijzenprocedure wordt tevens als inspraak gezien.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken van donderdag 29 juni 2023 tot en met woensdag 9 augustus 2023 ter visie. De tervisielegging is op woensdag 28 juni 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn van een antwoord voorzien in de (geannonimiseerde) zienswijze nota opgenomen als bijlage bij de toelichting.

